PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO

RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 09.006.914/0001-34

Administrado por

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

No montante de até

R$ 190.000.023,32

(cento e noventa milhões, vinte e três reais e trinta e dois centavos)

Código ISIN nº BRRBRDCTF008

O **RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (**"Fundo"**) está realizando uma oferta pública de distribuição primária de 2.563.411 (dois milhões, quinhentas e sessenta e três mil, quatrocentas e onze) cotas (**"Cotas"**), nominativo-escriturais, relativa à 3ª emissão, todas com valor unitário de R$ 74,12 (setenta e quatro reais e doze centavos), perfazendo o valor total de R$ 190.000.023,32 (cento e noventa milhões, vinte e três reais e trinta e dois centavos) (**"Oferta"**). Para fins de integralização, a partir da data da primeira liquidação financeira, prevista para 04 de novembro de 2010, o valor de cada Cota será atualizado diariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (**"IPCA"**). O valor mínimo de investimento por investidor será de R$ 5.040,16 (cinco mil e quarenta reais e dezesseis centavos), correspondente a 68 (sessenta e oito) Cotas, no valor unitário de R$ 74,12 (setenta e quatro reais e doze centavos). As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição.

O **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 (**"Coordenador Líder"**) foi contratada para realizar a Oferta das Cotas.

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 13 de agosto de 2007, registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, em 21 de agosto de 2007, sob o nº 01185340, que aprovou também seu regulamento (**"Regulamento"**). Através da Ata de Assembleia de Cotistas do Fundo, realizada em 29 de junho de 2010, devidamente registrada em 01 de julho de 2010, sob o nº 1175422 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a denominação do Fundo foi alterada para RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII, consolidou-se o Regulamento e aprovou-se a presente Oferta. O Volume Total e o Montante Mínimo da Oferta, assim como os Laudos de Avaliação, abaixo definidos, foram aprovados através da Ata de Assembléia de Cotistas do Fundo, realizada em 9 de agosto de 2010, devidamente registrada em 13 de agosto de 2010, sob o nº 1721978 perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Através da Ata de Assembleia de Cotistas do Fundo, realizada em 06 de setembro de 2010, devidamente registrada em 09 de setembro de 2010, sob o nº 1183317 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, o Regulamento do Fundo foi novamente alterado e consolidado.

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

Registro da Oferta na CVM: a Oferta de Cotas do Fundo foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/020, em 28 de setembro de 2010.

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

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 43 a 52 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

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

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

COORDENADOR LÍDER

BB INVESTIMENTOS

CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR

RB CAPITAL

ADMINISTRADOR

PENTÁGONO

ASSESSOR LEGAL

PEDRAZA · MAXIMIANO · KAWASAKI · ASSOLINI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

A data deste Prospecto Definitivo é 8 de outubro de 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO INVESTIDOR, AO SUBSCREVER AS COTAS DO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR.

AVISOS IMPORTANTES:

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

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

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCUINDO AS PESSOAS VINCULADAS, DEVERÁ REALIZAR A SUA OFERTA FIRME DE AQUISIÇÃO DE COTAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ATÉ O DIA 28 DE SETEMBRO DE 2010.

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

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 7

1. SUMÁRIO DA OFERTA 23
- Resumo das Características da Oferta 23

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 29
- Características da 1ª e da 2ª Emissão de cotas do Fundo 29
- Demonstrativos do Custo da Oferta 29
- Quantidade e Valores das Cotas 30
- Prazo da Oferta 30
- Principais Condições da Distribuição Pública das Cotas 30
- Subscrição e Integralização 30
- Negociação das Cotas 31
- Público Alvo da Oferta 31
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta 32
- Inadequação da Oferta a Investidores 32
- Suspensão e Cancelamento da Oferta 32
- Publicação de Informações sobre a Oferta 33
- Órgão Deliberativo da Oferta 33
- Regime de Colocação 33
- Recebimento de Reservas 33
- Cronograma Estimativo 34

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS 37
- Histórico 37
- Diagnóstico do Setor no Brasil 38

4. FATORES DE RISCO 43
- Informações Contidas Neste Prospecto 43
- Riscos Relacionados à Liquidez 43
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento 43
- Risco Relacionado à Cessão dos Créditos Imobiliários dos Contratos de Locação Atípica Ampla, Ambev Uberlândia e Agusta pelo Fundo à RB Capital Securitizadora 44
- Risco Relacionado à Ausência de Informações relacionadas aos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo nas demonstrações financeiras do exercício findo em dezembro de 2009 45
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização 45
- Riscos de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos 45
- Risco de Diluição 46
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos 46
- Risco de Desapropriação 46
- Risco de Sinistro 46
- Risco de despesas extraordinárias 47
- Riscos relativos à locação dos Empreendimentos 47
- Risco de Ação Revisional 47
- Risco das Contingências Ambientais 47
- Riscos Relativos à Atividade Empresarial 47
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo 47
- Risco do não exercício do Compromisso de Compra do Empreendimento Agusta 48
- Risco de exercício do direito de preferência na aquisição dos Empreendimentos 48
- Risco de atraso no cronograma de resgate dos CRI e CCI e da aquisição dos ativos 48
- Riscos Tributários 49

- Risco Institucional 49
- Riscos Macroeconômicos Gerais 50
- Riscos do Prazo 51
- Risco Jurídico 51
- Riscos de Crédito 51
- Risco de alteração do uso do Empreendimento Ambev Uberlândia 51
- Riscos relacionados à não obtenção de Auto de Conclusão da Construção (Habite-se) 51
- Riscos relacionados ao AVCB 51
- Riscos relacionados à não obtenção de CND 52
- Demais Riscos 52

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 55

- Base Legal 55
- Patrimônio do Fundo 55
- Assembléia Geral de Cotistas 56
- Forma de Condomínio 57
- Prazo 57
- Objeto do Fundo 57
- Da utilização dos Recursos do Fundo não alocados nos Empreendimentos 57
- Representação do Fundo 57
- Taxas e Encargos do Fundo 58
- Prestadores de Serviço do Fundo 59
- Do Administrador 59
- Do Gestor 62
- Do Consultor Imobiliário 63
- Das Avaliações Periódicas dos Imóveis 64
- Características das cotas do Fundo 64

6. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS 69

- Política e Estratégia de Investimento 69
- Imóveis detidos pelo Fundo 70
- Investimentos a Serem Realizados pelo Fundo 71
- Rentabilidade Esperada 73
- Características do Empreendimento Agusta 74
- Informações Adicionais sobre o Empreendimento Agusta 76
- Contratos Relacionados ao Empreendimento Agusta 77
- Características do Empreendimento AmBev Uberlândia 79
- Informações Adicionais sobre o Empreendimento AmBev Uberlândia 81
- Contratos Relacionados ao Empreendimento AmBev Uberlândia 82
- Características do Empreendimento Ampla 84
- Informações Adicionais sobre o Empreendimento Ampla 86
- Contratos Relacionados ao Empreendimento Ampla 87
- Características do Empreendimento Leader Catete 89
- Informações Adicionais sobre o Empreendimento Leader Catete 91
- Contratos Relacionados ao Empreendimento Leader Catete 92
- Características do Empreendimento Leader Campo Grande 94
- Informações Adicionais sobre o Empreendimento Leader Campo Grande 96
- Contratos Relacionados ao Empreendimento Leader Campo Grande 97
- Características do Empreendimento Leader Natal 99
- Informações Adicionais sobre o Empreendimento Leader Natal 101
- Contratos Relacionados ao Empreendimento Leader Natal 102

- Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira 104
- Análise da Carteira do Fundo 104
- Aquisição da Propriedade dos Empreendimentos 107
- Aquisição dos Créditos Imobiliários Decorrentes dos Contratos de Locação Atípica 107

7. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 123

- Condições do Contrato de Distribuição 123
- Procedimentos da Distribuição 124
- Demonstrativos dos Custos da Distribuição 124
- Contrato de Garantia de Liquidez 124
- Da Contratação de Instituições Participantes 124
- Destinação dos Recursos 124

8. TRIBUTAÇÃO 129

- Tributação do Fundo 129
- Tributação dos Investidores 129
- Tributação do IOF/Títulos 131
- Tributação do IOF/Câmbio 131

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 135

- Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Remuneração do Escriturador 135
- Taxa de Consultoria 135
- Remuneração do Coordenador Líder da Oferta 135

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA 139

- Informações sobre as Partes 139
- Relacionamento entre as Partes 143
- Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes 145

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS 149

- Informações aos Cotistas 149
- Remessa de Informações à CVM 150

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES 153

- Esclarecimentos a respeito da Oferta 153

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS 157

- Atendimento aos Cotistas 157

14. ANEXOS 159

- Anexo 1 - Instrumento de Constituição do Fundo 161
- Anexo 2 - Cópia das Atas de Assembleia de Cotista que aprovaram a Oferta 167
- Anexo 3 - Regulamento do Fundo Consolidado 215
- Anexo 4 - Declaração do Administrador 259
- Anexo 5 - Declaração do Coordenador Líder 263
- Anexo 6 - Estudo de Viabilidade 267
- Anexo 7 - Laudos de Avaliação dos Empreendimentos 297
- Anexo 8 - Modelo do Boletim de Subscrição 535
- Anexo 9 - Estrutura de Desmonte dos CRI e Aquisição dos Empreendimentos 541
- Anexo 10 – Demonstrações Financeiras do Fundo. 561
- Anexo 11 – Cópia da Ata que alterou o Administrador do Fundo 581

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

I.	"Administrador" ou "Pentágono"	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 4 (Ed. Buenos Aires), Sala 514,, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, devidamente credenciada para administrar recursos de terceiros em conformidade com o Ato Declaratório CVM nº 6941, de 28 de fevereiro de 2002.
II.	"Agusta"	Agustawestland do Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Av. Alberto Jackson Bayton, nº 2.784 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.216.069/0001-45, locatária do Empreendimento Agusta, nos termos do Contrato de Locação Atípica Agusta.
III.	"AmBev"	Companhia de Bebida das Américas – AMBEV, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 4º andar, parte, conjuntos 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.808.708/0001-07, locatária do Empreendimento AmBev Uberlândia, nos termos do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia.
IV.	"Ampla"	Ampla Energia e Serviços S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Niterói, Estado de Rio de Janeiro, na Praça Leoni Ramos, 1, São Domingos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.050.071/0001-58, empresa do grupo Endesa, locatária do Empreendimento Ampla, nos termos do Contrato de Locação Atípica Ampla.
V.	"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta de Cotas do Fundo elaborado nos termos da Instrução CVM nº 400.
VI.	"Anúncio de Início"	Anúncio de Início da Oferta de Cotas elaborado nos termos da Instrução CVM nº 400.

VII.	"Ares"	Ares Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 12.551, Sala 1808, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.285.228/0001-40, proprietária do imóvel destinado ao Empreendimento Leader Catete.
VIII.	"Arion"	Arion Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 12.551, Sala 1808, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.426.507/0001-86, proprietária do imóvel destinado ao Empreendimento Leader Natal.
IX.	"Assembleia Geral de Cotistas"	Assembleia geral dos cotistas do Fundo.
X.	"Ata da Oferta I"	Ata de Assembleia de Cotistas do Fundo, realizada em 29 de junho de 2010, devidamente registrada em 01 de julho de 2010, sob o nº 1175422 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, por meio da qual a denominação do Fundo foi alterada para "RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII", consolidou-se o Regulamento e aprovou-se a presente Oferta.
XI.	"Ata da Oferta II"	Ata de Assembléia de Cotistas do Fundo, realizada em 9 de agosto de 2010, devidamente registrada em 13 de agosto de 2010, sob o nº 1721978 perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, por meio da qual os Laudos de Avaliação foram aprovados, assim como foram definidos o Volume Total e o Montante Mínimo da Oferta.
XII.	"Atas da Oferta"	A Ata da Oferta I e a Ata da Oferta II, quando referidas em conjunto.
XIII.	"Ativos de Renda Fixa"	Disponibilidades financeiras do Fundo que podem ser aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo e obedecendo a critérios de liquidez, segurança e rentabilidade.
XIV.	"Auditor Independente"	Terco Grant Thornton Auditores Independentes, sociedade com sede na Avenida das Nações Unidas,12995, 14º andar, conjunto 142 e 16º andar, conjunto 162, Edif. Plaza Centenário, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.326.016/0001-99.

XV.	"Aviso ao Mercado"	Aviso que antecede o Anúncio de Início e traz informações complementares à Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400.
XVI.	"Boletim de Subscrição"	Documento que formaliza a subscrição das Cotas da Oferta pelo Investidor.
XVII.	"Bóreas":	Bóreas Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.237.456/0001-44, proprietária do Empreendimento AmBev Uberlândia.
XVIII.	"BM&FBOVESPA"	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
XIX.	"CCI"	Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro, para representar créditos imobiliários.
XX.	"Cessão de Direitos Aquisitivos sobre Bens Imóveis"	Quando referidas em conjunto, a Cessão de Direitos Aquisitivos Agusta, Cessão de Direitos Aquisitivos AmBev, Cessão de Direitos Aquisitivos Ampla, Cessão de Direitos Aquisitivos Leader Campo Grande, Cessão de Direitos Aquisitivos Leader Catete e Cessão de Direitos Aquisitivos Leader Natal.
XXI.	"Cessão de Direitos Aquisitivos Agusta":	"Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrada entre RBCP 18, na qualidade de cedente, o Fundo, na qualidade de cessionário, e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de interveniente-anuente. Por meio do referido instrumento, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Agusta, observadas as condições suspensivas pactuadas no instrumento em questão.
XXII.	"Cessão de Direitos Aquisitivos AmBev Uberlândia":	"Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrada entre Bóreas, na qualidade de cedente, o Fundo, na qualidade de cessionário, e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de interveniente-anuente. Por meio do referido instrumento, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento AmBev Uberlândia, observadas as condições suspensivas pactuadas no instrumento em questão.

		Por meio do referido instrumento, o Fundo ainda se comprometeu a transferir à RB Capital Realty a obrigação de proceder à expansão do imóvel do Empreendimento AmBev Uberlândia, caso seja assim requerido pela locatária do referido empreendimento, nos termos do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia. Dessa forma, os eventuais créditos futuros referentes à majoração dos aluguéis, decorrentes da mencionada expansão, foram igualmente cedidos à RB Capital Realty.
XXIII.	"Cessão de Direitos Aquisitivos Ampla":	"Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrada entre Hera, na qualidade de cedente, o Fundo, na qualidade de cessionário, e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de interveniente-anuente. Por meio do referido instrumento, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Ampla, observadas as condições suspensivas pactuadas no instrumento em questão.
XXIV.	"Cessão de Direitos Aquisitivos Leader Campo Grande":	"Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrada entre Páris, na qualidade de cedente, o Fundo, na qualidade de cessionário, e o FII Patrimonial II e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de intervenientes-anuentes. Por meio do referido instrumento, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Leader Campo Grande, observadas as condições suspensivas pactuadas no instrumento em questão.
XXV.	"Cessão de Direitos Aquisitivos Leader Catete":	"Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrada entre Ares, na qualidade de cedente, o Fundo, na qualidade de cessionário, e o FII Patrimonial II e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de intervenientes-anuentes. Por meio do referido instrumento, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Leader Catete, observadas as condições suspensivas pactuadas no instrumento em questão.

XXVI.	"Cessão de Direitos Aquisitivos Leader Natal":	"Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrada entre Arion, na qualidade de cedente, o Fundo, na qualidade de cessionário, e o FII Patrimonial II e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de interveniente-anuente. Por meio do referido instrumento, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Leader Natal, observadas as condições suspensivas pactuadas no instrumento em questão.
XXVII.	"Cetip"	Cetip S.A. Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
XXVIII.	"Compromisso de Compra do Empreendimento Agusta"	"Instrumento Particular de Compromisso de Compra", a ser celebrado entre o Fundo, a RBCP 18, a RB Capital Realty S.A., o Consultor Imobiliário, a RB Capital Securitizadora e a Pentágono, por meio do qual a RBCP 18 se comprometerá a vender ao Fundo e este se comprometerá a comprar o Empreendimento Agusta e seus respectivos Créditos Imobiliários, em determinadas condições pré-estabelecidas. Na hipótese de tais condições não serem cumpridas dentro do prazo acordado, o Fundo estará obrigado a ceder o Direito Real de Superfície que detém sobre o Empreendimento Agusta à RB Capital Realty S.A. ou a outra empresa ou fundo de investimento por esta indicado, que por sua vez estará obrigada(o) a atuar como superficiária(o) e locador(a) do Empreendimento Agusta.
XXIX.	"Compromisso de Resgate dos CRI"	"Instrumento Particular de Compromisso de Resgate de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cancelamento de Cédulas de Crédito Imobiliário e Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" a ser celebrado entre a RB Capital Securitizadora, o Fundo, a Oliveira Trust e a Pentágono, as duas últimas na qualidade de agentes fiduciários dos titulares dos CRI. Por meio do referido instrumento, a RB Capital Securitizadora se comprometerá a resgatar os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípica, cancelar as CCI representativas dos Créditos Imobiliários e ceder os referidos créditos ao Fundo.
XXX.	"Consultor Imobiliário"	RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.426.501/0001-50, NIRE 35.223.927.995.

XXXI.	"Contrato de Distribuição"	"Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII", firmado entre o Fundo e o Coordenador Líder, tendo o Consultor Imobiliário como interveniente anuente.
XXXII.	"Contrato de Consultoria Imobiliária"	"Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária", firmado em 28 de julho de 2010 entre o Fundo e o Consultor Imobiliário.
XXXIII.	"Contrato de Escrituração"	"Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Custódia, Controladoria e Escrituração de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, Termo e Condições de Uso de Sistema Operacional e Outras Avenças", firmado em 26 de julho de 2010 entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Escriturador.
XXXIV.	"Contrato de Gestão"	"Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão", firmado em 28 de julho de 2010 entre o Fundo e o Gestor.
XXXV.	"Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia"	"Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e Outras Avenças", celebrado em 14 de dezembro de 2007, conforme posteriormente aditado em 18 de maio de 2009, 30 de novembro de 2009 e 10 de dezembro de 2009, tendo a AmBev Uberlândia como locatária.
XXXVI.	"Contrato de Locação Atípica Ampla"	"Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e Outras Avenças", celebrado em 10 de setembro de 2007, conforme posteriormente aditado em 9 de outubro de 2008 e 6 de abril de 2009, tendo a Ampla como locatária.
XXXVII.	"Contrato de Locação Atípica Agusta"	"Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e Outras Avenças", celebrado em 20 de maio de 2009, tendo a Agusta como locatária.
XXXVIII.	"Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande"	"Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e Outras Avenças", celebrado em 1º de fevereiro de 2008, conforme posteriormente aditado em 7 de março de 2008, tendo a Leader como locatária.
XXXIX.	"Contrato de Locação Atípica Leader Catete"	"Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e Outras Avenças", celebrado em 24 de maio de 2008, tendo a Leader como locatária.

XL.	"Contrato de Locação Atípica Leader Natal"	"Instrumento Particular de Contrato de Construção e Locação e Outras Avenças", celebrado em 17 de março de 2008, conforme posteriormente aditado em 10 de novembro de 2008, tendo a Leader como Locatária.
XLI.	"Contrato(s) de Locação Atípica"	Quando mencionados em conjunto, o (i) Contrato de Locação Atípica Agusta, (ii) Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia, o (iii) Contrato de Locação Atípica Ampla, (iv) Contrato de Locação Atípica Leader Catete, (v) Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande, e (vi) Contrato de Locação Atípica Leader Natal.
XLII.	"Coordenador Líder ou BB BI"	BB Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30.
XLIII.	"Cotas"	A totalidade das cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da Oferta.
XLIV.	"Cotistas"	Detentores das cotas do Fundo.
XLV.	"Créditos Imobiliários"	Créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípica a serem adquiridos pelo Fundo nos termos do Compromisso de Resgate dos CRI e/ou CCI.
XLVI.	"CRI"	Certificado de Recebíveis Imobiliários: títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, considerados como valor mobiliário pela Resolução do CMN nº 2.517, de 29 de junho de 1998.
XLVII.	"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
XLVIII.	"Dia Útil"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil, na Cidade do Rio de Janeiro – RJ e/ou na Cidade de São Paulo – SP.
XLIX.	"Direito Real de Superfície"	O Código Civil Brasileiro permite que proprietário de bem imóvel conceda a terceiro, a título gratuito ou oneroso, o direito real de construir ou de plantar em seu terreno por tempo determinado, mediante lavratura de escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

		O proprietário do bem imóvel, quando da concessão do direito real de superfície, pode autorizar ou não a realização de obras e/ou o uso do subsolo. Extinta a concessão do direito real de superfície, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente do pagamento de qualquer indenização ao superficiário, exceto se as partes tiverem estipulado o contrário.
L.	"Empreendimento Agusta"	O empreendimento imobiliário construído no imóvel situado em Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 519, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapevi/SP.
LI.	"Empreendimento AmBev Uberlândia"	O empreendimento imobiliário construído no imóvel localizado na Cidade de Uberlândia, Estado do Minas Gerais, objeto da matrícula nº 91.249, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia/MG.
LII.	"Empreendimento Ampla"	O empreendimento imobiliário construído no imóvel situado em São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 5.159, do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Gonçalo/RJ.
LIII.	"Empreendimento Leader Campo Grande"	O empreendimento imobiliário construído em área de propriedade da Páris, equivalente a 95% (noventa e cinco) por cento do imóvel situado no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 19.371, do Registro de Imóveis do 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio de Janeiro/RJ.
LIV.	"Empreendimento Leader Catete"	O empreendimento imobiliário construído no imóvel situado no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nº 231.433 e 231.432, do Registro de Imóveis do 9° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio de Janeiro/RJ.
LV.	"Empreendimento Leader Natal"	O empreendimento imobiliário construído no imóvel situado em Natal, Estado do Rio de Grande do Norte, objeto da matrícula nº 32.854, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Natal/RN.
LVI.	"Empreendimentos"	Quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimento AmBev Uberlândia, (ii) Empreendimento Ampla, (iii) Empreendimento Agusta, (iv) Empreendimento Leader Campo Grande, (v) Empreendimento Leader Catete, e (vi) Empreendimento Leader Natal.

LVII.	"Encargos do Fundo"	São os encargos do Fundo conforme definido no artigo 38 do Regulamento.
LVIII.	"Escriturador"	Banco do Brasil S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede na SBS Quadra 01 Bloco G, s/n, Cidade de Brasília, DF.
LIX.	"Estudo de Viabilidade"	O estudo de viabilidade econômica e financeira do Fundo, elaborado pela Consult Soluções Patrimoniais, anexo 6 ao presente Prospecto.
LX.	"Fundo"	RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII (atual denominação de Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III), inscrito no CNPJ sob o nº 09.006.914/0001-34, administrado pela Pentágono.
LXI.	"FII Patrimonial II"	Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial II, administrado pela Pentágono e inscrito no CNPJ sob o nº 08.960.078/0001-60.
LXII.	"Gestor"	RB Capital Investimentos Ltda, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09.
LXIII.	"Hera"	Hera Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.285.227/0001-03, proprietária do imóvel destinado ao Empreendimento Ampla.
LXIV.	"IGP-M"	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
LXV.	"Imóveis"	Os imóveis objeto dos Empreendimentos.
LXVI.	"Investidor(es)"	Pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que tenham como objetivo investimentos de longo prazo, que venham a adquirir as Cotas.
LXVII.	"Instrução CVM nº 206"	Instrução da CVM n° 206, de 14 de janeiro de 1994, conforme alterada.
LXVIII.	"Instrução CVM nº 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

LXIX.	"Instrução CVM nº 409"	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
LXX.	"Instrução CVM nº 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
LXXI.	"IPCA"	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
LXXII.	"Laudos de Avaliação"	Laudos de avaliação de cada um dos Empreendimentos preparados pela CB Richard Ellis, anexados ao presente Prospecto na forma do "Anexo 7".
LXXIII.	"Leader"	União de Lojas Leader S.A., sociedade com sede na cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde do Rio Branco, nº 511, 4º andar, complemento 401, Centro, CEP 24020-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.094.114/0001-09, locatária do Empreendimento Leader, nos termos do (i) Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande, (ii) Contrato de Locação Atípica Leader Catete e (iii) Contrato de Locação Atípica Leader Natal.
LXXIV.	"Montante Mínimo"	Montante mínimo de 1.254.723 (um milhão, duzentas e cinqüenta e quatro mil, setecentas e vinte e três) de Cotas, equivalentes a R$ 93.000.068,76 (noventa e três milhões, sessenta e oito reais e setenta e seis centavos), a serem colocadas no âmbito da Oferta.
LXXV.	"Oferta"	Oferta pública de distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão de cotas do Fundo.
LXXVI.	"Oliveira Trust"	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91.
LXXVII.	"Ordem de Aquisição"	Conforme deliberação constante da Ata da Oferta, caso não haja a distribuição integral das Cotas emitidas nos termos da Oferta, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo, será obedecida a seguinte ordem para a aquisição dos Empreendimentos: (i) Caso a Oferta atinja apenas o Montante Mínimo, os Empreendimentos que serão adquiridos e/ou terão os seus créditos imobiliários adquiridos pelo Fundo, conforme o caso, serão os seguintes: Empreendimento AmBev Uberlândia; a, Empreendimento Leader Natal e Empreendimento Leader Catete; e

		(ii) Caso a Oferta capte um valor que fique entre o Montante Mínimo e o Volume Total da Oferta, de modo que não seja possível ao Fundo adquirir a totalidade dos Empreendimentos, o Administrador irá adquirir, além dos Empreendimentos listados no item "i" acima, os Empreendimentos que, a critério do Gestor do Fundo, possam proporcionar maior rentabilidade ao Fundo e menor sobra de caixa. Desta forma, os Empreendimentos Agusta e Leader Campo Grande somente serão adquiridos pelo Fundo na hipótese de vir a ser captado o Volume Total da Oferta e na hipótese destes estarem totalmente Performados.
LXXVIII.	"Paraíso Fiscal"	Conforme determinação da Secretaria da Receita Federal do Brasil, são países ou dependências que tributam a renda com alíquota inferior a 20% (vinte por cento), bem como aqueles países cuja legislação protege o sigilo relativo à composição societária das empresas e listados na Instrução Normativa 188, de 06 de agosto de 2002, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, ou outras que venham a substituí-la.
LXXIX.	"Páris"	Páris Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.285.241/0001-07, proprietária do Empreendimento Leader Campo Grande.
LXXX.	"Performados"	Entende-se por empreendimentos performados, aqueles que possuam as seguintes características: (i) "habite-se" ou "certificado de conclusão das obras" expedido pelo órgão competente; (ii) tenham sido vistoriados pelo corpo de bombeiros, com a emissão do respectivo AVCB; e (iii) possuam certidão negativa de débitos expedida pelo INSS ou possuam devidamente provisionado o valor necessário para a expedição de tal certidão.
LXXXI.	"Pessoas Vinculadas"	Qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, (iii) administrador ou controlador do Gestor, (iv) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (v) vinculada à Oferta, ou (vi) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) ou (v).

LXXXII.	"Poder Público"	Qualquer autoridade, órgão, vara, agência, tribunal, árbitro, câmara ou comissão, seja federal, estadual ou municipal, nacional, estrangeira ou supranacional, governamental, administrativa, regulatória ou auto-regulatória, incluindo qualquer bolsa de valores reconhecida.
LXXXIII.	"Política de Investimento"	A política de investimentos do Fundo consiste na realização de investimentos em imóveis para exploração comercial por meio de locações atípicas ou outros contratos atípicos de imóveis de propriedade do Fundo ou a serem por ele adquiridos, visando proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado. Adicionalmente, poderá haver, o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, decorrente de eventual valorização do(s) imóvel(eis). Não é objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis, em curto prazo.
LXXXIV.	"Prestadores de Serviço"	O Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder, o Consultor Imobiliário, o Escriturador, o Auditor Independente, bem como qualquer outro eventual prestador de serviço que venha a ser contratado pelo Fundo.
LXXXV.	"Prospecto"	O presente Prospecto de Distribuição Pública de Cotas de Emissão do Fundo.
LXXXVI.	"RB Capital Realty"	RB Capital Realty S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.809.287/0001-19.
LXXXVII.	"RB Capital Securitizadora"	RB Capital Securitizadora S.A. sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.559.006/0001-91.
LXXXVIII.	"RBCP 18"	RB Commercial Properties 18 Empreendimentos Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 10.140.266/0001-93, proprietária do Empreendimento Agusta.

LXXXIX.	"Regulamento"	Instrumento que regula as atividades do Fundo e de seus prestadores de serviços, datado de 13 de agosto de 2007, registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, em 21 de agosto de 2007, sob o nº 01185340, alterado e consolidado pela última vez em 06 de setembro de 2010, e registrado sob o nº 1183317, em 09 de setembro de 2010, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ.
XC.	"Rentabilidade Esperada "	É a rentabilidade esperada das Cotas pretendida pelo Administrador, de acordo com o Estudo de Viabilidade, a qual é equivalente a 8,63% (oito inteiros e sessenta e três centésimos por cento), acrescida da variação da inflação à medida em que cada contrato de locação firmado com o Fundo for reajustado. A Rentabilidade Esperada objetivada depende da performance dos Empreendimentos e dos Ativos de Renda Fixa que virão a integrar a carteira do Fundo, bem como do percentual de adimplência dos Locatários, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de que tal Rentabilidade Esperada será atingida, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título. Vide "*Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento*", na Seção Fatores de Risco, na Página 43 deste Prospecto.
XCI.	"Seguros"	As apólices de seguro contratadas nos termos dos Contratos de Locação Atípica, conforme descritos na Seção "Política e Estratégia de Investimento e Descrição dos Imóveis", nas páginas 69 a 70 deste Prospecto.
XCII.	"Taxa de Administração"	Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Administrador receberá a Taxa de Administração prevista no Regulamento e no item "Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Remuneração do Escriturador", da Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviços", na página 135 deste Prospecto.
XCIII.	"Taxa de Gestão"	Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, o Gestor receberá a Taxa de Gestão prevista no Regulamento e no item "Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Remuneração do Escriturador", da Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviços", na

		página 135 deste Prospecto.
XCIV.	"Taxa de Consultoria"	Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária do Fundo, o Consultor Imobiliário receberá a Taxa de Consultoria prevista no Regulamento e no item "Taxa de Consultoria", da Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviços", na página 135 deste Prospecto.
XCV.	"Volume Total da Oferta"	O Volume Total da Oferta é de 2.563.411 (dois milhões, quinhentas e sessenta e três mil, quatrocentas e onze) Cotas, totalizando R$ 190.000.023,32 (cento e noventa milhões, vinte e três reais e trinta e dois centavos). O Volume Total da Oferta será reduzido caso um ou mais locatários dos Empreendimentos venham a exercer o seu respectivo direito de preferência na aquisição de tais Empreendimentos.

1. SUMÁRIO DA OFERTA

- Resumo das Características da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

Ofertante das Cotas	RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário –FII.
Coordenador Líder	BB Banco de Investimento S.A.
Instituições Participantes	Até a data deste Prospecto, nenhuma instituição foi contratada para auxiliar o Coordenador Líder na distribuição das Cotas objeto da Oferta. Para maiores informações acerca das condições para a contratação de tais Instituições Participantes, vide o item "Da contratação de Instituições Participantes", da Seção "Da Distribuição de Valores Mobiliários e da Destinação dos Recursos", na página 123 deste Prospecto.
Administrador do Fundo	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Gestor	RB Capital Investimentos Ltda.
Consultor Imobiliário	RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.
Banco Escriturador	Banco do Brasil S.A.
Número da Emissão	Esta é a 3ª Emissão de Cotas do Fundo.
Quantidade Máxima de Cotas objeto da Oferta	Até 2.563.411 (dois milhões, quinhentas e sessenta e três mil, quatrocentas e onze) Cotas.
Valor Nominal Unitário das Cotas da Oferta	R$ 74,12 (setenta e quatro reais e doze centavos). Para fins de integralização, o valor nominal unitário das Cotas objeto da Oferta será atualizado pelo IPCA, a partir da data da primeira liquidação financeira, prevista para 04 de novembro de 2010.
Valor Total da Oferta	Até R$ 190.000.023,32 (Cento e noventa milhões, vinte e três reais e trinta e dois centavos).
Montante Mínimo da Oferta	R$ 93.000.068,76 (noventa e três milhões, sessenta e oito reais e setenta e seis centavos).
Quantidade Mínima de Cotas objeto da Oferta	1.254.723 (um milhão, duzentas e cinqüenta e quatro mil, setecentas e vinte e três) Cotas.
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	Cada Cotista deverá adquirir no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 68 (sessenta e oito) Cotas, no valor unitário de R$ 74,12 (setenta e quatro reais e doze centavos), totalizando o montante de R$ 5.040,16 (cinco mil e quarenta reais e dezesseis centavos).
Valor Patrimonial das Cotas	O Valor Nominal Unitário das Cotas.

Rentabilidade Esperada	A Rentabilidade Esperada do Fundo é equivalente a 8,63% (oito inteiros e sessenta e três centésimos por cento) ao ano, acrescida da variação da inflação à medida em que cada contrato de locação firmado com o Fundo for reajustado A Rentabilidade Esperada objetivada depende da performance dos Empreendimentos e Ativos de Renda Fixa que virão a integrar a carteira do Fundo, bem como do percentual de adimplência dos Locatários, entre outros fatores de risco relacionados, razão pela qual não há qualquer garantia de que tal Rentabilidade Esperada será atingida, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título. Nesse sentido, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário, Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos riscos descritos neste Prospecto. Vide "Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento", na Seção Fatores de Risco, na Página 43 deste Prospecto.
Regime de Colocação	Melhores Esforços.
Características do Fundo	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é indeterminado, o que implica na inexistência de uma data para o resgate das Cotas.
Público Alvo	A Oferta tem como público alvo os Investidores pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.
Prazo de Distribuição	O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início, podendo ser encerrado a qualquer momento a critério exclusivo do Coordenador Líder.
Inadequação do Investimento	O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" nas páginas 43 a 51 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.
Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta	O Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas. Todos e quaisquer atos relacionados à Oferta serão divulgados nos endereços físicos e eletrônicos do Coordenador Líder e Administrador: www.bb.com.br/ofertapublica e www.pentagonotrustee.com.br, respectivamente.

	No entanto, após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador: na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, n.º 4.200, bloco 4 (Ed. Buenos Aires), Sala 514, e www.pentagonotrustee.com.br, respectivamente. Adicionalmente à disponibilização nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, as informações descritas a seguir serão enviadas aos Cotistas por carta e/ou correio eletrônico: (i) resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas; (ii) extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; (iii) informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e (iv) convocação da Assembleia Geral de Cotistas.
Taxa de Administração	O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, a taxa de administração correspondente a 0,21% (zero vírgula vinte e um por cento) ao ano 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, sendo que, da referida remuneração: (a) R$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais) serão destinados diretamente ao Administrador; (b) o saldo remanescente será utilizado pelo Administrador, em primeiro lugar, para pagamento da remuneração do Banco Escriturador, nos termos do Anexo I do Regulamento; e (c) após pagamento das remunerações previstas nos itens "a" e "b", o saldo remanescente será destinada ao Gestor do Fundo, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes. Os valores descritos nos itens "b" e "c" acima serão repassados pelo Administrador para o Gestor e ao Banco Escriturador, respectivamente.

Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.
Liquidação Financeira das Cotas	A primeira liquidação financeira das Cotas do Fundo será realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos operacionais do mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA descritos abaixo: i. As Cotas deverão estar no ambiente da depositária da BM&FBOVESPA até às 9:00 horas da data de liquidação; ii. Até às 10:30 horas, a BM&FBOVESPA envia mensagem aos bancos liquidantes dos participantes dos cobradores; iii. Até às 11:00 horas, a BM&FBOVESPA deverá receber a planilha de liquidação do Coordenador Líder, com as indicações do valor líquido a ser pago ao Fundo e os valores referentes ao Comissionamento devido por conta da liquidação financeira; iv. Até às 14:30 horas, deverá ser realizado o pagamento à BM&FBOVESPA; e v. Até às 15:00 horas, a BM&FBOVESPA efetua o pagamento ao Fundo e entrega as Cotas aos respectivos compradores. Na eventualidade de os recursos não serem transferidos nos horários referidos acima, a liquidação financeira dar-se-á no dia útil imediatamente seguinte. Eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a primeira liquidação financeira serão realizadas junto ao Administrador.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Características da 1ª e da 2ª Emissão de cotas do Fundo
- Demonstrativos do Custo da Oferta
- Quantidade e Valores das Cotas
- Prazo da Oferta
- Principais Condições da Distribuição Pública das Cotas
- Subscrição e Integralização
- Negociação das Cotas
- Público Alvo da Oferta
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Publicação de Informações sobre a Oferta
- Órgão Deliberativo da Oferta
- Regime de Colocação
- Recebimento de Reservas
- Cronograma Estimativo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

CARACTERÍSTICAS DA 1ª E DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

A 1ª (Primeira) emissão de cotas do Fundo foi realizada em 13 de agosto de 2007, no montante de R$ 10.000,00 (dez mil reais), divididos em 100 (cem) cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, as quais foram emitidas em lote único e indivisível e dispensadas automaticamente de registro da CVM, nos termos do artigo 5º, Inciso II, da Instrução CVM nº 400.

A 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo foi realizada em 30 de abril de 2010, no montante de R$ 330.300,00 (trezentos e trinta mil e trezentos reais), divididos em 3.303 (três mil, trezentas e três) cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, emitidas em lote único e indivisível e dispensadas automaticamente de registro da CVM, nos termos do artigo 5º, Inciso II, da Instrução CVM nº 400. As cotas da 2ª emissão foram totalmente subscritas e integralizadas pela Hera, que atualmente detém a totalidade das cotas do Fundo.

DEMONSTRATIVOS DO CUSTO DA OFERTA

Os custos incorridos na realização da presente Oferta são os seguintes:

	Valor (R$)	Em relação ao Valor Total da Oferta (em %)	Valor por Cota (R$)
Comissão de Coordenação e Colocação	5.700.000,70	3,00%	2,22
Impostos sobre Comissão de Coordenação e Colocação	286.478,33	0,15%	0,11
Taxa de Registro da Oferta - CVM	82.870,00	0,04%	0,03
Taxa de Registro da Oferta - Bovespa	7.700,00	0,00%	0,00
Custo CBLC Liquidação da Oferta	66.500,01	0,04%	0,03
Custos Com Roadshow, publicações, prospectos e outros(**)	250.000,00	0,13%	0,10
Assessoria Legal	150.000,00	0,08%	0,06
Total de Comissões e Despesas	**6.543.549,03**	3,44%	2,55

(*) Nenhuma outra comissão, além das descritas na tabela acima, será devida ao Coordenador Líder da Oferta.
(**) Custos estimados com a publicidade da Oferta.

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à Oferta das Cotas foi apresentada à CVM quando da solicitação de registro da Oferta.

Custos da Oferta: Todos e quaisquer pagamentos devidos a título de comissionamento e reembolso das despesas incorridas pelo Coordenador Líder na execução dos trabalhos previstos no Contrato de Distribuição, conforme disposto na Cláusula Sétima do Contrato de Distribuição, serão realizados pelo Fundo.

Sem prejuízo das comissões estabelecidas no item "Demonstrativos do Custo da Oferta", da Seção "Características da Oferta", na página 29 deste Prospecto, o Coordenador Líder poderá contratar instituições participantes para participarem da colocação das Cotas ("Instituições Participantes").

Caso venham a ser contratadas Instituições Participantes, estas (i) serão contratadas diretamente pelo Coordenador Líder, na forma da "Minuta de Termo de Adesão" anexa ao Contrato de Distribuição; (ii) serão pagas diretamente pelo Fundo, na forma prevista no Termo de Adesão, sendo certo que sua remuneração será descontada do montante a ser pago ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição; e (iii) estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

QUANTIDADE E VALOR DAS COTAS

O montante total da Oferta foi fixado na Ata da Oferta II e será de até R$ 190.000.023,32 (cento e noventa milhões, vinte e três reais e trinta e dois centavos), divididos em 2.563.411 (dois milhões, quinhentas e sessenta e três mil, quatrocentas e onze) Cotas escriturais do Fundo, com valor unitário de R$ 74,12 (setenta e quatro reais e doze centavos) por Cota, na primeira data de integralização, que está prevista para 04 de novembro de 2010.

A presente Oferta foi aprovada nas Atas da Oferta e poderá ser encerrada pelo Administrador, caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Montante Mínimo de Cotas, equivalente ao valor de R$ 93.000.068,76 (noventa e três milhões, sessenta e oito reais e setenta e seis centavos).

PRAZO DA OFERTA

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

PRINCIPAIS CONDIÇÕES DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS

A distribuição pública das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, junto aos Investidores, mediante o regime de melhores esforços de colocação.

Para maiores informações acerca do procedimento de distribuição e sobre os principais termos e condições do Contrato de Distribuição, vide os itens "Procedimentos da Distribuição" e "Condições do Contrato de Distribuição", respectivamente, da Seção "Da Distribuição de Valores Mobiliários e da Destinação dos Recursos", nas páginas 123 a 124 deste Prospecto.

SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas do Fundo antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição das Cotas da presente Oferta.

A presente Oferta de Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400 e no presente Prospecto, nos termos do Contrato de Distribuição.

A subscrição das Cotas da Oferta será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo Coordenador Líder. O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito.

Todas as Cotas serão integralizadas, em moeda corrente nacional, no ato da sua subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição.

Caso não seja subscrito o Montante Mínimo, que é equivalente a quantidade de 1.254.723 (um milhão, duzentas e cinqüenta e quatro mil, setecentas e vinte e três) Cotas, a presente Oferta não será efetivada e a totalidade das Cotas serão canceladas.

A data prevista para a realização da integralização das Cotas é 04 de novembro de 2010. Caso o Coordenador Líder tenha recebido pedidos de reserva de Cotas equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo, todos os pedidos de reserva realizados até esta data serão acatados e as Cotas objeto da Oferta serão subscritas e integralizadas.

Na hipótese de, em 04 de novembro de 2010, terem sido subscritas e integralizadas a totalidade das Cotas objeto da Oferta, atingindo o Volume Total da Oferta, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será publicado.

No entanto, caso tenham sido subscritas e integralizadas Cotas entre o Montante Mínimo da Oferta e o Valor Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, encerrar a Oferta ou utilizar o restante do prazo de colocação para distribuir parcela ou a totalidade do montante não colocado até então. No entanto, vale ressaltar que quaisquer liquidações financeiras que venham ocorrer posteriormente à realização da primeira liquidação, serão realizadas junto ao Administrador.

Caso no término do prazo de distribuição não tenha sido atingido o Volume Total da Oferta, as Cotas não colocadas serão canceladas.

Caso o Montante Mínimo não tenha sido atingido, não haverá integralização de cotas. Nessa hipótese, a Oferta será cancelada e os pedidos de reserva não serão atendidos.

Caso sejam captados recursos entre o Volume Mínimo e o Volume Total da Oferta, poderá ocorrer evento de amortização antecipada das Cotas, na hipótese de sobrar caixa no Fundo após o Administrador realizar a aquisição dos Empreendimentos, de acordo com a Ordem de Aquisição.

O Volume Total da Oferta será reduzido caso um ou mais locatários dos Empreendimentos venham a exercer o seu respectivo direito de preferência na aquisição de tais Empreendimentos.

O preço de integralização das Cotas será de R$ 74,12 (setenta e quatro reais e doze centavos), até a data que ocorrer a primeira liquidação, que está prevista para o dia 04 de novembro de 2010. A partir da data da primeira liquidação, o preço de integralização de R$ 74,12 (setenta e quatro reais e doze centavos) será atualizado pelo IPCA.

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

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

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

NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas, após sua integralização ou após a publicação do Anúncio de Encerramento, poderão ser negociadas em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

A Oferta tem como público alvo os Investidores pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

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

Não obstante o acima exposto, nos termos da Lei nº 9.779/99, nos casos em que o Fundo aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25 % (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo estará sujeito à tributação normal aplicável a pessoa jurídica.

Não será cobrada taxa de ingresso dos Cotistas do Fundo.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

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

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

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

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início ("Anúncio de Retificação"), conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, e de que tem conhecimento das novas condições. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados 5 (cinco) dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens. Nessa hipótese, o Coordenador Líder presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

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

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" nas páginas 43 a 51 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após a obtenção do respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanáveis de regulamento. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

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

PUBLICAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

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

ÓRGÃO DELIBERATIVO DA OFERTA

A presente Oferta foi deliberada e autorizada por meio da Ata de Assembleia de Cotistas do Fundo, realizada em 29 de junho de 2010, devidamente registrada em 01 de julho de 2010, sob o nº 1175422 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, por meio da qual a denominação do Fundo foi alterada para "RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII", consolidou-se o Regulamento e aprovou-se a presente Oferta e da Ata de Assembléia de Cotistas do Fundo, realizada em 9 de agosto de 2010, devidamente registrada em 13 de agosto de 2010, sob o nº 1721978 perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, por meio da qual os Laudos de Avaliação foram aprovados, assim como foram definidos o Volume Total e o Montante Mínimo da Oferta.

REGIME DE COLOCAÇÃO

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

RECEBIMENTO DE RESERVAS

No âmbito da Oferta, qualquer Investidor, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua oferta firme de aquisição de Cotas junto ao Coordenador Líder, entre os dias 30 de agosto de 2010 e 28 de setembro de 2010, inclusive.

No entanto, conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a venda das Cotas às Pessoas Vinculadas.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (*)
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	1º/06/2010
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	20/08/2010
3.	Publicação do Aviso ao Mercado	23/08/2010
4.	Início das apresentações a potenciais investidores	24/08/2010
5.	Início do período de recebimento de pedido de reservas dos potenciais investidores e das Pessoas Vinculadas	30/08/2010
6.	Republicação do Aviso ao Mercado	15/09/2010
7.	Concessão do registro da Oferta pela CVM	28/09/2010
8.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	08/10/2010
9.	Término das apresentações a potenciais investidores	29/10/2010
10.	Término do período de reserva para potenciais investidores, incluindo as Pessoas Vinculadas	29/10/2010
11.	Conclusão e alocação das ordens recebidas	29/10/2010
12.	Publicação do Anúncio de Início da Oferta	01/11/2010
13.	Primeira liquidação financeira da Oferta (**)	04/11/2010
14.	Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Até 04/05/2011
15.	Início de negociação das Cotas	No dia seguinte à verificação do evento anterior

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

(**) Caso não seja atingido o Valor Total da Oferta, esta data poderá ser a primeira data de integralização de Cotas, sendo certo que, a exclusivo critério do Coordenador Líder poderão ser integralizadas Cotas até que seja atingido o Valor Total da Oferta ou até que seja publicado o Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. Eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a primeira liquidação financeira serão realizadas junto ao Administrador.

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- Histórico
- Diagnóstico do Setor no Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

HISTÓRICO

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

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

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

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

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

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

O Artigo 45 da Instrução CVM nº 472 estabelece o rol taxativo de ativos que podem ser investidos por um fundo imobiliário:

"Artigo 45 (...)

I - quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

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

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

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

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

VI – cotas de outros FII;

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

VIII – letras hipotecárias; e

IX – letras de crédito imobiliário."

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

DIAGNÓSTICO DO SETOR NO BRASIL

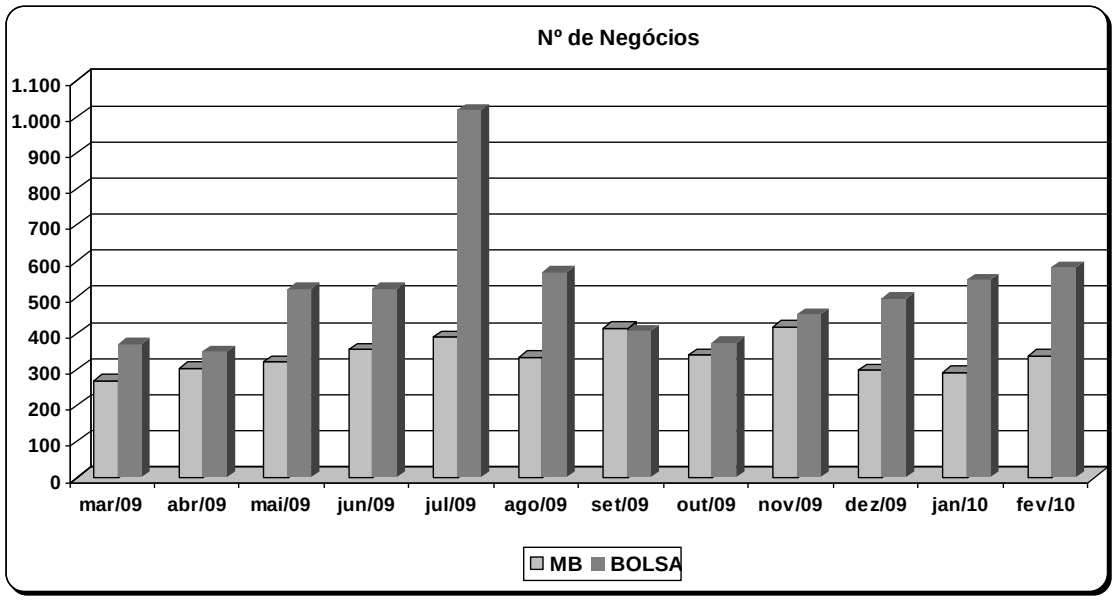
No Brasil, os fundos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/1993 e foram regulamentados, pela CVM, em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM 205 foi revogada pela Instrução CVM nº 472, que por sua vez foi alterada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

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

Atualmente, a indústria de FII no Brasil é composta por mais de 80 (oitenta) fundos, totalizando um patrimônio total em torno de R$ 5,3 bilhões. (*Fonte:www.cvm.gov.br)*

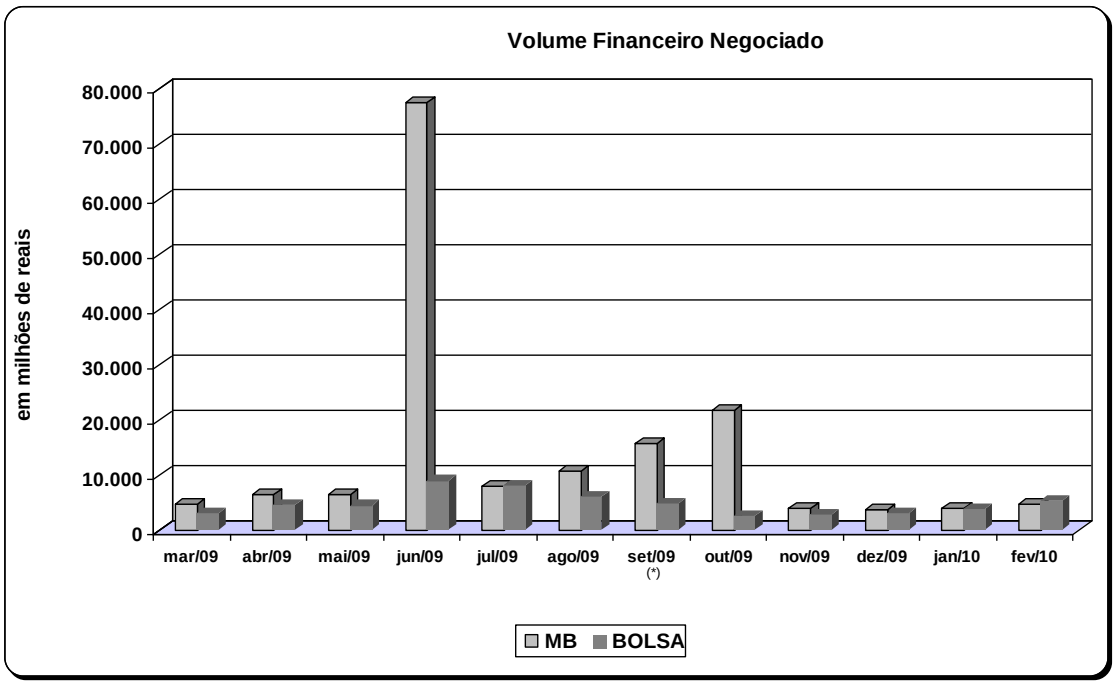
Seguem abaixo dados estatísticos do volume financeiro e do número de negócios das negociações de cotas de FII no período de 2005 até fevereiro de 2010, nos Mercados de Balcão Organizado (antigo SOMA) e da Bovespa, ambos da BM&F Bovespa:

Número de negócios (*):



(*) atualizado até 11 de março de 2010

Volume Financeiro (*):



(*) atualizado até 11 de março de 2010
Fonte: Sistemas de Serviços da BM&F BOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

- Informações Contidas Neste Prospecto
- Riscos Relacionados à Liquidez
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Risco Relacionado à Cessão dos Créditos Imobiliários dos Contratos de Locação Atípica Ampla, Ambev Uberlândia e Agusta pelo Fundo à RB Capital Securitizadora
- Risco Relacionado à Ausência de Informações relacionadas aos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo nas demonstrações financeiras do exercício findo em dezembro de 2009
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Riscos de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos
- Risco de Diluição
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Risco de Desapropriação
- Risco de Sinistro
- Risco de despesas extraordinárias
- Riscos relativos à locação dos Empreendimentos
- Risco de Ação Revisional
- Risco das Contingências Ambientais
- Riscos Relativos à Atividade Empresarial
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo
- Risco do não exercício do Compromisso de Compra do Empreendimento Agusta
- Risco de exercício do direito de preferência na aquisição dos Empreendimentos
- Risco de atraso no cronograma de resgate dos CRI e CCI e da aquisição dos ativos
- Riscos Tributários
- Risco Institucional
- Riscos Macroeconômicos Gerais
- Riscos do Prazo
- Risco Jurídico
- Riscos de Crédito
- Risco de alteração do uso do Empreendimento Ambev Uberlândia
- Riscos relacionados à não obtenção de Auto de Conclusão da Construção (Habite-se)
- Riscos relacionados ao AVCB
- Riscos relacionados à não obtenção de CND
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

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

Deve-se frisar que apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por Imóveis, fração de Imóveis ou direitos relacionados a Imóveis, representados pelos Empreendimentos, a propriedade de Cotas não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo uniforme e não individualizado.

INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário 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 seja consistente com tais perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Igualmente o laudo de avaliação dos Empreendimentos e o estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo foram elaborados com base em perspectivas acerca do desempenho futuro, que podem não se concretizar.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

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

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

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

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Empreendimentos ou direitos decorrentes de Empreendimentos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Empreendimentos ou direitos sobre Empreendimentos pertencentes ao Fundo, a título de locação.

Assim, por todo tempo em que os espaços comerciais estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários, caso tenha insucesso na execução das garantias existentes, que não estão limitados, apenas, à capacidade de pagamento de aluguel, como também, ao pagamento de tributos, contas de água e luz, dentre outras responsabilidades que, apesar de serem atribuídas aos locatários por força dos Contratos de Locação Atípica, na hipótese destes virem a não cumpri-las, poderão vir a serem cobradas do Fundo, na qualidade de proprietário de tais Empreendimentos.

Ainda, a atualização monetária dos alugueis objeto do Contrato de Locação Atípica Ampla está atrelada ao IGP-M, enquanto os demais Contratos de Locação Atípica estão atrelados ao IPCA. Desta forma, a renda auferida pelos Empreendimentos ao Fundo não é adequada a Investidores que busquem uma remuneração atrelada à variação de apenas um desses índices.

Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Empreendimentos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Ainda, da data do desembolso para aquisição dos Empreendimentos e até que ocorra o recebimento dos respectivos aluguéis, haverá impacto no saldo de disponibilidades financeiras aplicado pelo Fundo, consequentemente refletindo na remuneração dos cotistas no período.

Desta forma, apesar de o Fundo possuir a meta de atingir a Rentabilidade Esperada, não há como assegurar que tal Rentabilidade Esperada será atingida, bem como não há como assegurar que as Cotas do Fundo terão quaisquer rendimentos, o que poderá frustrar qualquer expectativa de rentabilidade dos investidores.

RISCO RELACIONADO À CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA AMPLA, AMBEV UBERLÂNDIA E AGUSTA PELO FUNDO À RB CAPITAL SECURITIZADORA

O Fundo, cujo único cotista é a Hera, empresa do conglomerado econômico da RB Capital Securitizadora, cedeu à RB Capital Securitizadora, os créditos locatícios oriundos dos Contratos de Locação Ampla, AmBev Uberlândia e Agusta, nos quais o Fundo atua como locador pelo fato de ser detentor do Direito Real de Superfície de tais empreendimentos.

A cessão de créditos dos Contratos de Locação Ampla, AmBev Uberlândia e Agusta foram realizadas, respectivamente, nos seguintes valores: R$ 23.630.000,00 (vinte e três milhões, seiscentos e trinta mil reais), na data-base junho de 2008, R$ 6.590.000,00 (seis milhões e quinhentos e noventa mil reais), na data-base de fevereiro de 2009 e R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na data-base de setembro de 2009. No entanto, os auditores independentes do Fundo incluíram, no parecer datado de 29 de março de 2010, a ressalva de que os valores de tais transações poderiam vir a ser diferentes, caso as operações de cessão de créditos tivessem sido realizadas com terceiros independentes.

Assim, não temos como assegurar que a cessão dos créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação Ampla, AmBev Uberlândia e Agusta foi realizada em condições de mercado.

RISCO RELACIONADO À AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FUNDO NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM DEZEMBRO DE 2009

O Fundo deixou de divulgar nas notas explicativas às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, informações referentes ao valor de mercado dos seus ativos imobiliários, bem como as respectivas características em 31 de dezembro de 2009, descumprindo, desta forma, disposições da Instrução CVM nº 206.

Tais informações não foram divulgadas tendo em vista que os ativos objeto de investimento pelo Fundo consistem no Direito Real de Superfície dos Empreendimentos Ampla, AmBev Uberlândia e Agusta e suas respectivas benfeitorias, e não haviam parâmetros de mercado confiáveis para a precificação isolada de tais ativos.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

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

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

RISCOS DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS

Existe a possibilidade de que não sejam subscritas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Total da Oferta, observando-se o Montante Mínimo de 1.254.723 (um milhão, duzentas e cinqüenta e quatro mil, setecentas e vinte e três) Cotas, no valor total de R$ 93.000.068,76 (noventa e três milhões, sessenta e oito reais e setenta e seis centavos).

Neste contexto, em razão da possibilidade de não haver a distribuição integral das Cotas objeto da Oferta, a destinação dos recursos obtidos mediante a Oferta, no caso de distribuição parcial das Cotas, observará a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos.

O Investidor deve estar ciente de que, na hipótese do parágrafo anterior, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Empreendimentos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Adicionalmente, na hipótese de vir a ser captado volume de recursos que fique entre o Montante Mínimo e o Volume Total da Oferta, os empreendimentos que serão adquiridos pelo Fundo obedecerão a Ordem de Aquisição.

Adicionalmente, vale mencionar que o Coordenador Líder terá discricionariedade para encerrar a Oferta a qualquer momento após a captação do Montante Mínimo, não existindo por parte deste qualquer compromisso de efetuar esforços de venda e/ou de distribuir Cotas após a realização da primeira liquidação financeira da Oferta.

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a aquisição dos Empreendimentos, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não existe a garantia de que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma Rentabilidade Esperada do Fundo.

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

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

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem ou comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Empreendimentos, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento, culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se for aprovada outra destinação para tais recursos em sede de Assembleia Geral de Cotistas.

Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

RISCO DE SINISTRO

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

Adicionalmente, a apólice de seguros do Empreendimento Ampla venceu em 30 de junho de 2010 e até a data deste Prospecto, não foi comprovada a renovação de tal apólice.

Por fim, vale mencionar que a Leader renovou recentemente a apólice de seguros que cobre eventuais sinistros que venham a sofrer os Empreendimentos Leader Catete, Campo Grande e Natal. Até a data deste Prospecto, a Leader atuava como beneficiária de tal apólice, desta forma, na eventualidade de tais empreendimentos virem a sofrer qualquer sinistro, a indenização será paga à Leader e não temos como assegurar que tais recursos serão entregues ao Fundo e/ou utilizados na reparação do dano sofrido por tais imóveis.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

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

RISCOS RELATIVOS À LOCAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Não obstante os prazos mínimos dos Contratos de Locação Atípica e a indenização por rescisão antecipada previstos nos referidos contratos, pode ocorrer de os locatários rescindirem os Contratos de Locação Atípica e questionarem judicialmente a atipicidade dos referidos contratos, havendo o risco de ocorrer a perda da indenização.

RISCO DE AÇÃO REVISIONAL

Não obstante as partes dos Contratos de Locação Atípica terem renunciado expressamente ao direito de revisar o aluguel durante o prazo dos contratos, pode ocorrer de os locatários questionarem judicialmente referidos contratos e proporem ação revisional de aluguel, o que afetará diretamente os rendimentos da locação dos Empreendimentos.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE EMPRESARIAL

É característica das locações 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 de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição das Cotas da Oferta para a aquisição dos Empreendimentos e/ou dos créditos imobiliários vinculados a tais Empreendimentos, conforme descrito na seção 6 – Política e Estratégia de Investimentos e Descrição dos Imóveis deste Prospecto, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que a eventual realização de outras emissões com colocações sucessivas visa permitir que o Fundo possa adquirir outros bens.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá deter um número limitado de imóveis (até 06 (seis) Empreendimentos), o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc).

Adicionalmente, 3 (três) dos Empreendimentos que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão alugados à Leader e, caso o Fundo capte a totalidade dos recursos no âmbito da Oferta, os imóveis alugados à Leader corresponderão a 58% (cinquenta e oito) da receita do Fundo, o que demonstra que há uma forte concentração da carteira em um único devedor. Caso a Leader venha a inadimplir com o pagamento dos alugueis e o Fundo tenha insucesso na execução das cartas de fiança bancárias, atualmente emitidas pelo Banco Bradesco S.A. para garantia do pagamento dos aluguéis, a rentabilidade do Fundo poderá ser comprometida.

RISCO DO NÃO EXERCÍCIO DO COMPROMISSO DE COMPRA DO EMPREENDIMENTO AGUSTA

Foi firmado o Compromisso de Compra do Empreendimento Agusta, por meio do qual a RBCP 18 se comprometerá a vender ao Fundo e este se comprometerá a comprar o Empreendimento Agusta e seus respectivos Créditos Imobiliários, desde que os seguintes eventos ocorram em até 6 (seis) meses contados da liquidação financeira da Oferta: (i) concessão do "habite-se" pelo órgão competente; (ii) realização da vistoria do corpo de bombeiros, com a emissão do respectivo AVCB; e (iii) expedição da certidão negativa de débitos pelo INSS ou provisão do valor necessário para a expedição de tal certidão.

No entanto, caso os eventos listados nos itens "i" a "iii" acima não ocorram em até 6 (seis) meses contados da liquidação financeira da Oferta, o Fundo estará obrigado a ceder o Direito Real de Superfície que detém sobre o Empreendimento Agusta à RB Capital Realty S.A. ou a outra empresa ou fundo de investimento por esta indicado, que por sua vez estará obrigada(o) a atuar como superficiária(o) e locador(a) do Empreendimento Agusta, sendo certo que as Cotas do Fundo serão amortizadas antecipadamente, proporcionalmente ao montante de recursos captados pelo Fundo visando a aquisição do Empreendimento Agusta, acrescido de eventual montante pago pelo novo superficiário pela aquisição do Direito Real de Superfície do Empreendimento Agusta.

A ocorrência dos eventos previstos no parágrafo acima podem impactar na rentabilidade esperada do Fundo. Adicionalmente, não temos como garantir que o Investidor conseguirá reinvestir o montante recebido com a amortização antecipada das Cotas, caso aplicável, à mesma taxa-esperada praticada pelo Fundo.

RISCO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Os Empreendimentos serão objeto de aquisição pelo Fundo e como todos esses Empreendimentos encontram-se locados, os seus locatários detêm o direito de preferência na aquisição do respectivo Empreendimento. Assim, os locatários serão notificados sobre a aquisição dos Empreendimentos pelo Fundo, tendo determinado prazo para se manifestarem sobre o interesse em exercer o direito de preferência. Caso algum dos locatários exerça o direito de preferência, o respectivo Empreendimento deixará de ser objeto de aquisição pelo Fundo, o que afetará o montante da Oferta.

RISCO DE ATRASO NO CRONOGRAMA DE RESGATE DOS CRI E CCI E DA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS

Os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípica foram cedidos à companhia securitizadora de créditos imobiliários e vinculados à operação de securitização por meio de emissão de CRI lastreados nos referidos créditos. Os recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta de Cotas serão também utilizados para o resgate antecipado dos CRI emitidos e cessão dos Créditos Imobiliários da securitizadora para o Fundo, de modo que o Fundo passe a perceber diretamente a renda dos Contratos de Locação Atípica. Há o risco de que, por qualquer motivo, o resgate dos CRI e a cessão dos Créditos Imobiliários para o Fundo atrase em relação ao cronograma previsto ou não se concretize, impactando na Rentabilidade Esperada para o Fundo ou inviabilizando a aquisição do respectivo Empreendimento, respectivamente.

Adicionalmente, o cronograma de desmonte dos CRIs e aquisição dos ativos relacionados à Oferta é estimativo, estando sujeito a eventuais atrasos que podem impactar em alteração da data de aquisição dos Empreendimentos pelo Fundo, com a consequente redução da rentabilidade esperada das Cotas do Fundo.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

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

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

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

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

A seção "Tributação" estabelecida na página 129 deste Prospecto contém informações adicionais sobre a tributação do Fundo e dos Cotistas.

RISCO INSTITUCIONAL

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

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como

alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

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

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

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

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

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

• política monetária, cambial e taxas de juros;

• políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;

• greve de portos, alfândegas e receita federal;

• inflação;

• instabilidade social;

• liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

• política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

• racionamento de energia elétrica; e

• outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

RISCOS DO PRAZO

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

RISCO JURÍDICO

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

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos Empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

RISCO DE ALTERAÇÃO DO USO DO EMPREENDIMENTO AMBEV UBERLÂNDIA

Caso haja mudança do uso do Empreendimento AmBev Uberlândia para tipo diferente dos previstos em sua Matrícula (comércio, indústria e serviços), será obrigatória a doação pelo proprietário do imóvel, de 17% (dezessete por cento) da área para uso público, com acesso para a via pública, reduzindo-se, desta forma, a área para exploração econômica do Empreendimento AmBev Uberlândia.

RISCOS RELACIONADOS À NÃO OBTENÇÃO DE AUTO DE CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO (HABITE-SE)

Não foi apresentado o Habite-se referente ao Empreendimento Leader Campo Grande.

Na hipótese de vir a ser captado pelo Fundo o Volume Total da Oferta e caso o Habite-se do Empreendimento Leader Campo Grande vir a não ser obtido no prazo máximo de 1 (um) mês contado da data da primeira liquidação da Oferta, o Fundo não irá adquirir o Empreendimento Leader Campo Grande e, portanto, as Cotas do Fundo serão amortizadas antecipadamente em montante equivalente ao necessário à aquisição do referido imóvel.

A ocorrência da amortização antecipada das Cotas poderá impactar negativamente na rentabilidade-esperada do Fundo. Adicionalmente, não temos como garantir que o Investidor conseguirá reinvestir o montante recebido com a amortização antecipada das Cotas à mesma taxa- esperada praticada pelo Fundo.

RISCOS RELACIONADOS AO AVCB

Não foi possível verificar a regularidade dos AVCB referentes aos Empreendimentos Leader Campo Grande e Leader Catete.

A inexistência ou irregularidade do AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, pode acarretar riscos para o imóvel e para o proprietário do mesmo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) responsabilização civil dos proprietários por

eventuais danos causados a terceiros; (v) aplicação de multas estabelecidas no Contrato de Locação Atípica; (vi) recusa de pagamento de aluguéis pelo(a) locatário(a); (vii) rescisão do Contrato de Locação Atípica, dentre outras situações que não podem ser aqui previstas.

RISCOS RELACIONADOS À NÃO OBTENÇÃO DE CND

Não foram apresentadas as CND referentes aos Empreendimentos Leader Campo Grande e Leader Catete e a apresentação da CND e/ou provisionamento para obtenção da mesma consistem em condição para a aquisição do(s) respectivo(s) empreendimento(s) pelo Fundo. Desta forma, caso a CND não seja apresentada e/ou não seja efetuado o provisionamento, tais empreendimentos não poderão ser adquiridos pelo Fundo.

DEMAIS RISCOS

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

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal
- Quantidade de Cotas
- Patrimônio do Fundo
- Assembleia Geral de Cotistas
- Forma de Condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimento
- Da utilização dos Recursos do Fundo não alocados nos Empreendimentos
- Representação do Fundo
- Taxas e Encargos do Fundo
- Prestadores de Serviço do Fundo
- Do Administrador
- Do Gestor
- Do Consultor Imobiliário
- Das Avaliações Periódicas dos Imóveis
- Características das Cotas do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e as Instruções CVM n° 472 e nº 206, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

PATRIMÔNIO DO FUNDO

Poderão compor o patrimônio do Fundo os seguintes itens objeto de investimento:

I. Prédios de escritórios, lojas comerciais, centros de distribuição, armazéns e imóveis em geral destinados à atividade comercial, notadamente empreendimentos imobiliários já entregues, construídos e locados preponderantemente na modalidade "*built-to-suit*", e outras formas de locação atípica;

II. Direitos sobre imóveis com as características listadas no inciso I acima; e

III. Ativos de Renda Fixa, que consistem em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo e obedecendo a critérios de liquidez, segurança e rentabilidade que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis.

A diversificação do patrimônio do Fundo só poderá ser definida em Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para este fim.

Em 9 de agosto de 2010, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas, na qual foi aprovada a aquisição dos Imóveis com os recursos a serem captados pelo Fundo na Oferta, conforme o disposta na Ata da Oferta II.

Os Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo encontram-se locados, sendo que, de acordo com os contratos de locação firmados, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser eventualmente contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, tendo ainda, o locatário se obrigado a atender a todas as exigências do Poder Público relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

O Fundo foi constituído no ano de 2007 e desde sua constituição possui um único cotista, que atualmente é a Hera. A rentabilidade do Fundo acumulada nos anos de 2007, 2008, 2009 e no primeiro semestre de 2010 foi negativa em 25,9%, o que equivale a uma rentabilidade mensal média de 0,9% negativa. A rentabilidade negativa do Fundo desde a sua constituição é justificada pelo fato deste possuir em sua carteira Direitos Reais de Superfície sobre imóveis, cujos recebíveis locatícios foram cedidos para lastrearem emissões de CRI.

Para maiores informações acerca dos ativos objeto da carteira do Fundo na data deste Prospecto, vide a tabela inserida no item "Imóveis Detidos pelo Fundo", da Seção "Política e Estratégia do Fundo", na página 70 deste Prospecto.

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

À Assembleia Geral de Cotistas compete:

I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. Alterar o Regulamento;

III. Destituir o Administrador;

IV. Destituir o Gestor e o Consultor Imobiliário;

V. Eleger o substituto do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor de Investimentos;

VI. Autorizar a emissão de novas cotas e aprovar os Laudos de Avaliação de bens e direitos, emitidos com a finalidade de dar suporte à referida emissão de novas cotas;

VII. Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas e disciplinadas no Regulamento;

VIII. Eleger e destituir os representantes dos Cotistas;

IX. Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses; e

X. Autorizar o Administrador a praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

(a) rescindir ou não renovar o(s) contrato(s) de locação e/ou arrendamento a ser(em) celebrado(s);

(b) vender imóveis adquiridos pelo Fundo;

(c) alienar, ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item "a" acima; e

(d) adquirir novos imóveis ou bens e direitos para o patrimônio do Fundo.

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

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

A cada Cota corresponderá um voto.

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

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, IV, VI, IX e X alíneas “b” e “d”, acima.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, inclusive o Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

FORMA DE CONDOMÍNIO

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

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

OBJETO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a aquisição de bens imóveis não residenciais, bem como de quaisquer direitos reais a eles relacionados, notadamente de empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente na modalidade "*built-to-suit*", e outras formas de locação atípica, com geração de renda para o Fundo.

Os Imóveis a serem explorados pelo Fundo deverão observar critérios estabelecidos em seu Regulamento, bem como as demais decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme deliberado na Ata da Oferta II, que definiu os Imóveis objeto de investimento pelo Fundo, cuja descrição consta da seção "Investimentos a Serem Realizados pelo Fundo" da página 71 deste Prospecto.

DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO FUNDO NÃO ALOCADOS NOS EMPREENDIMENTOS

A Instrução CVM nº 472 permite que parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em empreendimentos imobiliários seja investida, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo.

REPRESENTAÇÃO DO FUNDO

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. Referido representante deverá:

I – Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas;

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

III – Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

Constituem Encargos do Fundo:

I - Taxa de Administração devida ao Administrador;

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

III - Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas, previstas no Regulamento ou na Instrução CVM n° 472;

IV - Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI – Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada a ser realizada pelo Consultor Imobiliário, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo, bem como de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

IX - Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n° 472 ou do Regulamento;

XIII - Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e

XIV - Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472 como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, a Administrador convocará os Cotistas em Assembléia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

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

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

II) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III) Escrituração das Cotas, através do Escriturador, conforme definido no artigo 7ª, Parágrafo Segundo do Regulamento;

IV) Custódia de ativos financeiros;

V) Auditoria independente;

VI) Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, através do Gestor, conforme definido no artigo 12 do Regulamento; e

VII) Consultor Imobiliário para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, bem como recomendar ao Administrador aquisição de novos imóveis ou bens e direitos.

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

DO ADMINISTRADOR

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do Fundo, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do Administrador;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

a) os registros dos Cotistas e de transferência das cotas do Fundo;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, do Consultor Imobiliário, e se for o caso dos profissionais ou empresa contratados nos termos do parágrafo 3º do artigo 4º do Regulamento.

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

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes do Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

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

XIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas:

a) exemplar do regulamento do Fundo;

b) prospecto de oferta de emissão de cotas do Fundo, se for o caso; e

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

Em decorrência da previsão do inciso IV acima, o Administrador deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do Fundo decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento.

Em decorrência de sua obrigação de supervisão e controle da gestão dos ativos do Fundo, prevista no inciso XII acima, o Administrador poderá assinar quaisquer instrumentos para alterar o índice de indexação dos contratos de locação e/ou arrendamento dos empreendimentos integrantes do seu patrimônio, sempre visando o aumento da rentabilidade do Fundo.

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

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

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

VI. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de cotas do Fundo;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 39 do Regulamento;

IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do Fundo, ressalvada a hipótese, nos termos da CVM 472, do Administrador adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;

X. 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;

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

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

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, ao Administrador:

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

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

O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472, do Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

O Administrador, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

O disposto acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

A obrigação de ressarcimento imediato prevista aqui está condicionada a que o Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem imediatamente o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima, no caso do Administrador, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

DO GESTOR

O Administrador, contratará, em instrumento próprio, o Gestor, para que este seja responsável pela:

I. Identificação, análise e monitoramento dos Ativos de Renda Fixa que serão adquiridos pelo Fundo, na forma prevista no Regulamento, tendo poderes para negociar tais ativos em nome do Fundo;

II. Assessoria ao Administrador na apuração do resultado do Fundo, distribuição de rendimentos e eventual amortização parcial de cotas; e

III. Assessoria ao Administrador na elaboração de eventuais relatórios periódicos acerca do desempenho do Fundo.

O Gestor receberá pelos seus serviços uma remuneração a ser arcada pelo Fundo nos termos do Contrato de Gestão a ser celebrado, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

A pessoa física que será responsável pela gestão da carteira do Fundo, em nome do Gestor, é o Sr Luis Claudio Garcia de Souza, cujos dados são os seguintes:

Luis Claudio Garcia de Souza
CPF/MF 316.230.187-49
End. Rua Amauri, 255, 5º andar
Tel. (11) 3127-2700

DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

O Administrador, contratará, em instrumento próprio, às expensas do Fundo, o Consultor Imobiliário, para que esta preste serviços de consultoria de investimentos, como:

I. Assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;

II. Administração das locações dos empreendimentos do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

III. Recomendação ao Administrador, de (i) aquisição de novos imóveis ou bens e direitos, quando deverá encaminhar ao Administrador, o(s) respectivo(s) Laudo(s) de Avaliação; e (ii) implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e

IV. Verificação do cumprimento das exigências para exercício do Compromisso de Compra do Empreendimento Agusta.

Conforme previsto no Compromisso de Compra do Empreendimento Agusta, na eventualidade de o Consultor Imobiliário não poder verificar a ocorrência dos eventos para o exercício do Compromisso de Compra do Empreendimento Agusta, tal função de verificação deverá ser exercida pelo Administrador ou pelo Gestor.

O Consultor Imobiliário deverá preparar e disponibilizar para o Administrador, relatório semestral referido no Artigo 43, II, da Instrução CVM nº 472, contemplando o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, preparado para cada um dos empreendimentos pertencentes ao patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios que deverão estar devidamente indicados no relatório ("Relatório de Análise"), sendo que tal atualização terá por base o valor de avaliação estabelecido no último Laudo de Avaliação disponível, nos termos abaixo.

Conforme previsto na Instrução CVM nº 472, o valor dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo será apurado por empresa independente especializada, que emitirá Laudo de Avaliação do respectivo imóvel.

O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração a ser arcada pelo Fundo nos termos do contrato de consultoria imobiliária a ser celebrado, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

Até a celebração do referido contrato de consultoria imobiliária, o Fundo somente poderá adquirir novos imóveis ou bens e direitos que tenham sido recomendados, por escrito, pelos Cotistas e aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, juntamente com seu respectivo Laudo de Avaliação do Fundo.

Não obstante as atribuições do Consultor Imobiliário, o Administrador será o responsável pela renegociação dos Contratos de Locação Atípica, bem como pela celebração de novos contratos de locação, com novos locatários e/ou com os atuais locatários dos Empreendimentos, após o término dos prazos de vigência das locações ora existentes.

DAS AVALIAÇÕES PERIÓDICAS DOS IMÓVEIS

Os bens integrantes do Fundo serão, a cada 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua aquisição, avaliados por empresa independente especializada encarregada de elaborar um Laudo de Avaliação, contratada pelo Administrador em nome do Fundo. O Consultor Imobiliário deverá, a cada 6 (seis) meses, analisar e, se for o caso, ratificar o Laudo de Avaliação preparado por referida empresa independente e atestar que o valor dos bens permanece o mesmo.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DO FUNDO

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

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, instituição de primeira linha devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de Cotista.

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

Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

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

O montante total da 1ª (primeira) emissão do Fundo foi de R$ 10.000,00 (dez mil reais), divididos em 100 (cem) cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas. A 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo foi de R$ 330.300,00 (trezentos e trinta mil e trezentos reais), divididos em 3.303 (três mil, trezentas e três) cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma. Mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá realizar novas ofertas de cotas, que terão as características mínimas estabelecidas nos parágrafos abaixo, além das características a serem deliberadas em tal Assembleia Geral de Cotistas.

O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas de cada emissão é de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da concessão, pela CVM, do respectivo registro de distribuição de cotas do Fundo.

O Regulamento prevê que as cotas do Fundo poderão ser negociadas no mercado secundário, a critério do Administrador, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela Cetip. Neste momento, as Cotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa da BM&FBOVESPA.

Quando de seu ingresso no Fundo, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo

recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus a rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Por proposta do Administrador, o Fundo poderá, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. O valor de cada nova cota será fixado na forma prevista no parágrafo 1º do artigo 9º do Regulamento;

II. Ao(s) Cotista(s) em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM;

III. Na nova emissão, o(s) Cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

V. A subscrição das cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo Administrador e/ou pelo Coordenador Líder da oferta das cotas.

O valor patrimonial das cotas do Fundo será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

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

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

Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

- Política e Estratégia de Investimento
- Imóveis detidos pelo Fundo
- Investimentos a Serem Realizados pelo Fundo
- Rentabilidade Esperada
- Características do Empreendimento Agusta
- Informações Adicionais sobre o Empreendimento Agusta
- Contratos Relacionados ao Empreendimento Agusta
- Características do Empreendimento AmBev Uberlândia
- Informações Adicionais sobre o Empreendimento AmBev Uberlândia
- Contratos Relacionados ao Empreendimento AmBev Uberlândia
- Características do Empreendimento Ampla
- Informações Adicionais sobre o Empreendimento Ampla
- Contratos Relacionados ao Empreendimento Ampla
- Características do Empreendimento Leader Campo Grande
- Informações Adicionais sobre o Empreendimento Leader Campo Grande
- Contratos Relacionados ao Empreendimento Leader Campo Grande
- Características do Empreendimento Leader Catete
- Informações Adicionais sobre o Empreendimento Leader Catete
- Contratos Relacionados ao Empreendimento Leader Catete
- Características do Empreendimento Leader Natal
- Informações Adicionais sobre o Empreendimento Leader Natal
- Contratos Relacionados ao Empreendimento Leader Natal
- Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira
- Análise da Carteira do Fundo
- Aquisição da Propriedade dos Empreendimentos
- Aquisição dos Créditos Imobiliários Decorrentes dos Contratos de Locação Atípica

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

O Fundo tem por política básica realizar investimentos em imóveis para exploração comercial por meio de locações atípicas ou outros contratos atípicos de imóveis de propriedade do Fundo ou a serem por ele adquiridos, visando proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado. Adicionalmente, poderá haver o aumento do valor patrimonial das cotas, decorrente de eventual valorização do(s) imóvel(eis). Não é objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis, em curto prazo.

A Política de Investimentos a ser adotada pelo Administrador consistirá ainda na aplicação de recursos do Fundo na aquisição de bens imóveis não residenciais, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente na modalidade "*built-to-suit*", e outras formas de locação atípica, com geração de renda para o Fundo.

A forma de construção e locação dos Imóveis integrantes de seu patrimônio imobiliário e dos Imóveis a serem adquiridos por meio dos recursos captados por meio da presente Oferta é, preponderantemente, a modalidade de "*build-to-suit*", e outras formas de locação atípica. Por esta forma de contrato de locação atípico, os alugueis a serem pagos pelos locatários representam a remuneração do locador não só pela transferência do uso, gozo e fruição de cada um dos Empreendimentos, mas também pela realização dos valores investidos na aquisição dos terrenos e construção dos respectivos Imóveis nos terrenos por encomenda do locatário, em atendimento das necessidades específicas de cada um destes.

Os Contratos de Locação Atípica têm um prazo de locação de longo prazo, variando, em sua maioria, entre 10 (dez) e 20 (vinte) anos, sendo a conclusão da obra uma condição suspensiva para a vigência da relação locatícia. Em geral, o termo inicial da locação dá-se com o "habite-se" concedido ao empreendimento pela autoridade competente, contudo, o contrato tem eficácia a partir da data de sua assinatura.

Os imóveis ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 472, e aprovado em Assembleia de Cotistas ("Laudo de Avaliação").

Neste sentido, os Empreendimentos que serão adquiridos com os recursos captados no âmbito da Oferta são pré-determinados, quais sejam: Empreendimentos Ampla, Agusta, AmBev Uberlândia, Leader Campo Grande, Leader Natal e Leader Catete, e restringem-se, a Empreendimentos já performados ou seja, já com suas obras concluídas, e o "habite-se" expedido pela autoridade administrativa competente, conforme descrito no item "Investimentos e Potenciais Investimentos a Serem Realizados pelo Fundo" a seguir. O Empreendimento Agusta, que ainda se encontra em fase de construção, não será adquirido pelo Fundo no mesmo momento dos demais Empreendimentos. Será firmado um Compromisso de Compra do Empreendimento Agusta, por meio do qual a RBCP 18 se comprometerá a vender ao Fundo e este se comprometerá a comprar o Empreendimento Agusta e seus respectivos Créditos Imobiliários, desde que os seguintes eventos ocorram em até 6 (seis) meses contados da liquidação financeira da Oferta: (i) concessão do "habite-se" pelo órgão competente; (ii) realização da vistoria do corpo de bombeiros, com a emissão do respectivo AVCB; e (iii) expedição da certidão negativa de débitos pelo INSS ou comprovante de provisionamento do valor necessário para a expedição de tal certidão. No entanto, caso os eventos listados nos itens "i" a "iii" acima não ocorram 6 (seis) meses contados da liquidação financeira da Oferta, o Fundo estará obrigado a ceder o Direito Real de Superfície que detém sobre o Empreendimento Agusta à RB Capital Realty S.A. ou a outra empresa ou fundo de investimento por esta indicado, que por sua vez estará obrigada(o) a atuar como superficiária(o) e locador(a) do Empreendimento Agusta, sendo certo que as Cotas do Fundo serão amortizadas antecipadamente, proporcionalmente ao montante de recursos captados pelo

Fundo visando a aquisição do Empreendimento Agusta, acrescido de eventual montante pago pelo novo superficiário pela aquisição do Direito Real de Superfície do Empreendimento Agusta. Ademais o Empreendimento Leader Campo Grande também poderá não ser adquirido no mesmo momento dos demais Empreendimentos, já que este somente será adquirido quando da concessão do "habite-se" pelo órgão competente e expedição da certidão negativa de débitos pelo INSS ou comprovante de provisionamento do valor necessário para a expedição de tal certidão, o que deverá acontecer em um prazo de até 1 (um) mês após a data de liquidação da Oferta.

O Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia prevê a possibilidade de expansão do respectivo imóvel no local do terreno no qual se localiza o Empreendimento AmBev Uberlândia, a pedido da AmBev. Dessa forma, por meio da Cessão de Direitos Aquisitivos AmBev Uberlândia, o Fundo transferirá à RB Capital Realty a obrigação de proceder à referida expansão, caso seja assim requerido pela locatária do referido empreendimento, nos termos do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia. Dessa forma, os eventuais créditos futuros referentes à majoração dos aluguéis, decorrentes da mencionada expansão, serão igualmente cedidos à RB Capital Realty. A RB Capital Realty, por sua vez, comprometeu-se a manter um patrimônio líquido mínimo de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a fim de fazer frente à expansão do imóvel objeto do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia, caso seja assim requerido por sua locatária, ou a transferir referida obrigação à empresa de seu grupo econômico que mantenha um patrimônio líquido mínimo de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Pela natureza jurídica do negócio, de caráter "*intuito personae*", isto é, especialmente para atender as necessidades de uso dos locatários e segundo suas especificações, visando os aspectos de funcionalidade e desenvolvimento específico de suas atividades, os contratos de locação atípicos não estão sujeitos ao regime da Lei do Inquilinato, não sendo, neste caso, aplicável a ação revisional de aluguel por parte dos locatários, e possibilitando a previsão de multa indenizatória em valor que corresponde, geralmente, aos investimentos ainda não amortizados do locador, mais o lucro por ele esperado (ou seja, o valor dos aluguéis vincendos).

As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas nos Ativos de Renda Fixa, que consistem em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo e obedecendo a critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, sendo certo que o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, ou por empresas a estes ligadas está limitada, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo. O Gestor terá discricionariedade na seleção dos Ativos de Renda Fixa, que deverão ser ativos de baixo risco de crédito e que atendam as necessidades de liquidez do Fundo.

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

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

Por fim, vale mencionar que a política de investimentos do Fundo não prevê um limite máximo ou mínimo de concentração de investimento em um determinado empreendimento, podendo, desta forma, haver a concentração da carteira do Fundo em poucos e até mesmo em um único imóvel.

IMÓVEIS DETIDOS PELO FUNDO

Na presente data, o Fundo não possui a propriedade plena de nenhum imóvel, no entanto, possui em seu portfólio o Direito Real de Superfície dos seguintes Empreendimentos adquiridos com os recursos obtidos através da 1ª e da 2ª Emissão de cotas: (i) Empreendimento Agusta; (ii) Empreendimento Ampla; e (iii) Empreendimento AmBev Uberlândia, bem como possui o montante de R$ 251.439,00 (duzentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e trinta e nove reais) aplicado em Ativos de Renda Fixa.

Para uma melhor compreensão da carteira do Fundo vide a tabela abaixo:

Carteira do Fundo		
Ativos de Renda Fixa	251.439,0	0,72%
Direito de Uso e Superfície e Benfeitorias		
Agusta	5.125.096,9	14,65%
Ambev	7.762.953,8	22,18%
Ampla	21.785.839,7	62,26%
Outros	68.501,9	0,20%
Total Ativo	34.993.831,3	100,00%

INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS PELO FUNDO

Conforme mencionado no item "Imóveis detidos pelo Fundo", acima, o Fundo já possui em seu portfólio o Direito Real de Superfície dos Empreendimentos Ampla, AmBev Uberlândia e Agusta. Parcela dos recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta de Cotas será utilizado para a aquisição do solo dos Empreendimentos acima mencionados, consolidando assim, o direito de uso de superfície e a propriedade do solo dos Empreendimentos, restando com a propriedade plena dos imóveis referente aos Empreendimentos Ampla, Ambev Uberlândia e Agusta.

Não obstante o acima exposto, os recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta de Cotas serão também utilizados para a aquisição dos seguintes Empreendimentos: (i) Empreendimento Leader Campo Grande; (ii) Empreendimento Leader Catete; e (iii) Empreendimento Leader Natal, descritos e caracterizados no item "Imóveis a serem Adquiridos pelo Fundo" previsto nas páginas 89 e seguintes abaixo.

Isto porque, os Empreendimentos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo foram aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, através da Ata da Oferta II, que deliberou, entre outros assuntos, que a aquisição dos Empreendimentos está condicionada a sua devida conclusão. Neste sentido, entende-se por "Performado", os Empreendimentos que possuam as seguintes características: (i) "habite-se" ou "certificado de conclusão das obras" expedido pelo órgão competente; (ii) tenham sido vistoriados pelo corpo de bombeiros, com a emissão do respectivo AVCB; e (iii) possuam certidão negativa de débitos expedida pelo INSS ou possuam devidamente provisionado o valor necessário para a expedição de tal certidão.

Adicionalmente, os recursos oriundos da captação do Fundo por meio da Oferta serão utilizados para (i) a aquisição dos Créditos Imobiliários correspondentes, que foram cedidos à RB Capital Securitizadora para fins de sua securitização ou de emissão de CCI, de forma que o Fundo possa explorar diretamente a locação dos referidos Empreendimentos; (ii) o resgate dos CRI e/ou a aquisição das CCI, conforme o caso, emitidos com lastro em tais Créditos Imobiliários; bem como (iii) para arcar com todos os custos e despesas relacionados a aquisição dos Créditos Imobiliários e resgate dos CRI e/ou aquisição das CCI, conforme itens (i) e (ii) acima.

Com isso, uma vez realizada a captação integral das Cotas objeto da Oferta, o Fundo deterá a propriedade plena sobre os Empreendimentos e fará jus à renda oriunda dos pagamentos dos aluguéis decorrentes dos Contratos de Locação Atípica, exceto por eventuais créditos futuros decorrentes da expansão do imóvel objeto do Empreendimento AmBev Uberlândia, os quais foram cedidos à RB Capital Realty, em conjunto com a obrigação de proceder à referida expansão, caso seja assim requerido pela AmBev, nos termos de Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia, conforme previsto na Cessão de Direitos Aquisitivos AmBev Uberlândia ou eventuais créditos futuros decorrentes da expansão do imóvel objeto dos demais Empreendimentos, incluindo, mas não se limitando a eventual expansão do Empreendimento Agusta.

Caso o Fundo capte o Volume Total da Oferta, a concentração de seu patrimônio em cada um dos Imóveis será a seguinte:

Ambev Uberlândia	12.450.000,00	7%
Agusta	25.500.000,00	14%
Leader Natal	32.000.000,00	18%
Leader Campo Grande	32.500.000,00	18%
Ampla	35.000.000,00	19%
Leader Catete	42.750.000,00	24%
Total	180.200.000,00	100%

Os impostos incidentes na aquisição de cada um dos Empreendimentos encontram-se descritos na tabela do item "Destinação dos Recursos", da Seção "Da Distribuição de Valores Mobiliários e da Destinação dos Recursos", na página 123 deste Prospecto. Para informações acerca da tributação incidente sobre os bens e operações do Fundo, vide item "Tributação do Fundo", da seção "Tributação", na página 129 deste Prospecto.

O Empreendimento Leader Campo Grande, na data deste Prospecto, ainda não possui o "Habite-se". No entanto, conforme aprovado na Ata da Oferta II, a proprietária do Empreendimento Leader Campo tem o prazo máximo de 1 (um) mês contado da data da primeira liquidação financeira da Oferta para a obtenção do habite-se. Durante tal prazo de até 1 (um) mês, os recursos necessários à aquisição do Empreendimento Leader Campo Grande ficarão depositados nos Ativos de Liquidez e após o decurso de tal prazo, na hipótese de o habite-se ainda não ter sido obtido, as Cotas do Fundo serão amortizadas em montante equivalente ao volume de recursos necessários à aquisição do Empreendimento Leader Campo Grande.

Caso a Agusta venha a solicitar a realização de expansão no Empreendimento Agusta, o Fundo poderá ceder o direito real de superfície relativo à área do Empreendimento Agusta em que será realizada tal expansão para a RB Capital Realty ou outra sociedade de seu conglomerado econômico, pelo prazo máximo equivalente ao prazo de locação do Contrato Locação Agusta. A empresa superficiária, responsável pela construção, por todos os custos e riscos incorridos, receberá, durante o prazo em que for superficiária, os alugueis adicionais a serem pagos pela Agusta por ocasião de tal expansão.

Nos termos da Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis, a averbação da construção dos Empreendimentos Agusta, AmBev Uberlândia, Ampla, Leader Campo Grande e Leader Catete perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, será realizada pelo próprio Fundo, observando-se, contudo, que, caso os custos para averbação das referidas construções ultrapassem o valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para cada um dos referidos Empreendimentos, o montante que ultrapassar referido valor será arcado pelas vendedoras dos respectivos Imóveis, proporcionalmente ao valor de venda de cada Imóvel.

O Administrador declara, nos termos do item 1.4 do Anexo III-B da Instrução CVM nº 400 e quanto aos Empreendimentos acima mencionados, que as aquisições terão por objetivo principal a obtenção de renda por meio da exploração da locação dos Empreendimentos.

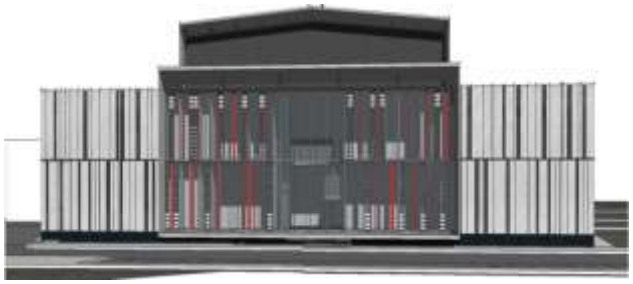
Ainda, o Administrador entende que os Seguros contratados são necessários e suficientes para a preservação dos Empreendimentos, nos termos do item 2.6 do Anexo III-B da Instrução CVM nº 400, esse entendimento não representando, contudo, qualquer obrigação, co-obrigação ou responsabilidade por parte do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor quanto à suficiência dos Seguros contratados. Ainda, recomenda o Administrador que os Investidores leiam atentamente o item "Fatores de Risco" estabelecido na página 43 deste Prospecto, bem como o Estudo de Viabilidade Econômico Financeira estabelecido no Anexo 6 ao presente Prospecto, nas páginas 261 a 290.

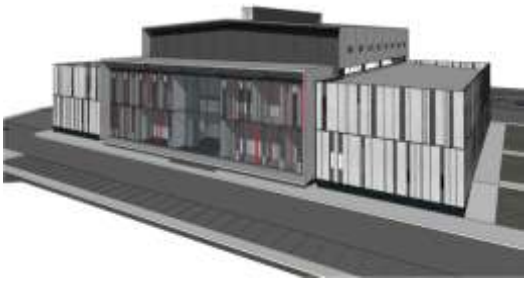
RENTABILIDADE ESPERADA

De acordo com o Estudo de Viabilidade, a rentabilidade esperada para o período a se encerrar em outubro de 2020 corresponde a 8,63% ao ano, acrescida da variação da inflação. Ainda, de acordo com o Estudo de Viabilidade, se considerado um período mais amplo, a se encerrar em outubro de 2060 a rentabilidade esperada corresponde a 8,88% ao ano, acrescida da variação da inflação.

Não existe nenhuma garantia que tal rentabilidade seja alcançada, bem como não há como assegurar que as Cotas do Fundo terão quaisquer rendimentos, o que poderá frustrar qualquer expectativa de rentabilidade dos investidores. Nesse sentido, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário, Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos riscos descritos neste Prospecto. É recomendada ao Investidor a leitura da seção Fatores de Risco, nas páginas 43 a 51 deste Prospecto

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO AGUSTA





1. PROPRIETÁRIO							
1.1. SUPERFICIE							
RAZÃO SOCIAL: RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários							
CNPJ/MF	FUNDO: 09.006.914/0001-34						
	ADMINISTRADOR: 17.343.682/0001-38						
ENDEREÇO: Av. das Américas, n.º 4.200, Bloco 4							
COMPLEMENTO	Sala 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
1.2. SOLO							
RAZÃO SOCIAL: RB Commercial Properties 18 Empreendimentos Imobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 10.140.266/0001-93							
ENDEREÇO: Rua Amauri, nº 255							
COMPLEMENTO	5º andar, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01448-000

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Agusta encontra-se localizado no Sítio Itapevi ou da Estação, no Município de Itapevi, Comarca de Cotia. Possui uma área de 56.919,86 (cinquenta e seis mil, novecentos e dezenove vírgula oitenta e seis) metros quadrados.							
ENDEREÇO: Estrada da Capela Velha, 100							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Itapevi	UF	SP	CEP	06690-280
CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapevi – SP						
Nº MATRÍCULA	Matrícula nº 519		Regime de Condomínio		Não		

3. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração de Escritura de Concessão de Direito Real de Superfície e Outros Pactos, firmada em 9 de setembro de 2009, por meio da qual a RBCP 18 concedeu ao Fundo o Direito Real de Superfície do Empreendimento Agusta ("Escritura Superfície Agusta"). Tendo em vista a constituição do Direito Real de Superfície e da Alienação Fiduciária sobre o Empreendimento Agusta, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo do solo do Empreendimento Agusta e após a resolução da Escritura de Superfície Agusta e da Alienação Fiduciária sobre o Empreendimento Agusta, o Fundo passará a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Agusta.

4. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel ainda não performado. Quando da performance o imóvel será ocupado integralmente pela Agusta.

5. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel destinar-se-á exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais inerentes ao objeto social da Agusta.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Alienação fiduciária do solo do imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 519, totalizando a área de 56.919,86 metros quadrados, pela RBCP 18 em favor da RB Capital Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e outras avenças firmado em 9 de setembro de 2009. Referida garantia será liberada nos termos do Compromisso de Resgate dos CRI.

7. SEGURO:
Nos termos da cláusula 11 do Contrato de Locação Atípica Agusta, conforme abaixo definido, a Agusta encontra-se obrigada a contratar uma apólice de seguro patrimonial relativo ao Empreendimento Agusta, emitida por empresa de seguro de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, que deverá estipular o locador como beneficiário da indenização, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impactos de veículo terrestre e quedas de aeronaves, em valor equivalente ao valor de reconstrução do Imóvel, devendo o seguro vigorar durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações.

8. LOCAÇÃO	
8.1. INSTRUMENTO	Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças, firmado em 20 de maio de 2009.
8.2. LOCATÁRIA	Agustawestland do Brasil Ltda.
8.2.1. PAÍS DE ORIGEM DA LOCATÁRIA	A empresa Agustawestland tem origem Anglo-Italiana.
8.3. PRAZO	121 (cento e vinte e um) meses, contados da data de início do prazo locatício.
8.4. VALOR DO ALUGUEL	R$ 224.079,20 (duzentos e vinte e quatro mil, setenta e nove reais e vinte centavos), data base de julho de 2010.
8.5. FORMA DE REAJUSTE	Pelo menor período legalmente permitido por lei, pela variação do IPCA/IBGE.
8.6. PRAZO PARA ENTREGA	Previsto para janeiro de 2011.
8.7 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Os aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento estarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária mensal pelo IPCA.
8.8.INDENIZAÇÃO	Caso a Agusta rescinda voluntariamente o Contrato de Locação Atípica Agusta, ou no caso da locação ser rescindida pelo Fundo em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da Agusta, a Agusta pagará ao Fundo, a título de perdas e danos, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes para o término do Contrato de Locação Atipica Agusta, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato que deu origem à rescisão antecipada, corrigido monetariamente na forma do Contrato de Locação Atípica Agusta, *pro rata temporis* desde a data da última correção do aluguel até a data de rescisão do Contrato de Locação Atípica Agusta.
8.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
8.10. GARANTIAS	O valor atual da Fiança bancária do Deutsche Bank S.A, renovada em 09 de fevereiro de 2010 e válida até 1 de março de 2011 é de R$ 16.873.570,30. O valor da fiança deverá ser renovado a cada 12 (doze) meses, sempre em montante equivalente a 100% (cem cento) do remanescente das contraprestações devidas pela Agusta, calculadas a valor presente com uma taxa efetiva de 10% (dez por cento) ao ano.
8.11. OPÇÃO DE COMPRA	A Agusta tem uma opção de compra do Empreendimento Agusta ao final do prazo locatício inicial de 121 meses, desde que comunique o Fundo desta intenção, por escrito, com no mínimo 12 meses de antecedência do término da locação. O preço de aquisição do Empreendimento Agusta será estabelecido pela média dos laudos de avaliação preparados por 3 (três) empresas de corretagem imobiliária de primeira linha, a serem escolhidas em comum acordo entre o Fundo e a Agusta, cujos custos de elaboração dos laudos serão partilhados proporcionalmente entre o Fundo e a Agusta ("Preço de Mercado"). Sobre o Preço de Mercado, será acrescido o percentual de 10%.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE O EMPREENDIMENTO AGUSTA

O Empreendimento Agusta está sendo construído em terreno localizado na Estrada da Capela Velha, s/n, município de Itapevi, região metropolitana de São Paulo. Trata-se de um ponto estratégico para logística e distribuição, dado a proximidade da cidade de São Paulo, os incentivos fiscais e recursos oferecidos por Itapevi, Jandira e Barueri, com fácil conexão aos trechos Sul e Oeste do Rodoanel Mário Covas, que permite conexão às Rodovias Régis Bittencourt, Anhanguera, Castelo Branco, Raposo Tavares e ao Sistema Anchieta-Imigrantes.

O terreno possui formato irregular, com frente para a Estrada da Capela Velha com aproximadamente 56.919,86m^2 (cinquenta e seis mil, novecentos e dezenove virgula oitenta e seis) metros quadrados.

A circunvizinhança caracteriza-se pela presença de importantes centros de distribuição e galpões industriais de pequeno, médio e grande porte, dentre os quais podem ser destacados os centros de distribuição da B2W, Wal Mart e Lojas Americanas, assim como os centros logísticos da SLC Alimentos, Luft Agro, Gimba, além da Ford.

A região também possui ocupação residencial de baixa densidade na micro-região, com principais aglomerações em torno dos núcleos urbanos de Jandira, Itapevi e Barueri.

Em termos de transporte urbano, podemos dizer que a região é razoavelmente servida por linhas de ônibus regulares que trafegam na rodovia e nos arredores, com conexão com os principais pontos dos centros urbanos.

O aeroporto de Guarulhos localiza-se a 50km da propriedade, enquanto o de Congonhas fica a 32km do mesmo.

Edificações:

O projeto consiste em uma grande área de platô de 30.740m^2, com pátio de aeronaves, heliponto homologado e estacionamento de veículos, além de hangar de manutenção com pé-direito de 6,5m, que abrigará também áreas administrativas e de apoio.

O piso a ser utilizado nos acessos, estacionamento e docas será composto por pavimento flexível ou intertravado com infraestrutura de drenagem. Já nos estacionamentos de helicóptero, pistas de táxi e heliponto será aplicado um pavimento rígido de concreto com tratamento antiderrapante.

O estrutura do hangar será feita com concreto armado, onde sua vedação é composta de alvenaria convencional de blocos de concreto. Para a cobertura utilizar-se-á estruturas de aço e trelhas termo-acústicas zipadas. As divisórias serão compostas de painéis de gesso acartonado ou do tipo solidor.

Em relação à infraestrutura e instalações haverá ponte rolante, com capacidade de 10t, vão de 15m, curso de 40m e altura livre de 6m, sistema de alarme, prevenção e combate a incêndio, sistema de segurança patrimonial com CFTV e alarme, sistema de ar-condicionado, poço artesiano com capacidade para 30.000 litros, estação de tratamento de esgoto, reservatório para armazenamento de águas com lubrificantes de 3 m^3 e rede de ar-comprimido.

O Empreendimento Agusta foi objeto de laudo de avaliação realizado por empresa independente especializada anexado ao presente na forma do “Anexo 7”.

CONTRATOS RELACIONADOS AO EMPREENDIMENTO AGUSTA

Abaixo segue uma relação, com breve descrição, dos principais instrumentos contratuais relacionados ao Empreendimento Agusta, a saber: (i) Escritura de Superfície Agusta; (ii) Contrato de Locação Atípica Agusta; (iii) Compromisso de Compra do Empreendimento Agusta; (iv) Fiança Bancária Agusta; (v) Compromisso de Resgate dos CRI; e (vi) Cessão de Direitos Aquisitivos Agusta.

Escritura de Superfície Agusta

A Escritura de Superfície Agusta, firmada entre a RBCP 18, na qualidade de outorgante, e o Fundo, na qualidade de superficiário, em 09 de setembro de 2009, concedeu ao Fundo o Direito Real de Superfície do Empreendimento Agusta. Por conta da celebração da Escritura de Superfície Agusta, o Fundo se subrogou nos direitos e obrigações assumidos pela Arbeit 28 (antiga proprietária do Empreendimento Agusta e que figurava como locadora do Empreendimento Agusta), assumindo, assim, a condição de locador do Empreendimento Agusta.

Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças

O Contrato de Locação Atípica Agusta formaliza e dispõe sobre os termos e condições vigentes em relação à locação atípica do Empreendimento Agusta, na modalidade de *Build to Suit*. Estabelece este instrumento as disposições referentes à construção do Empreendimento Agusta, bem como sua posterior locação, com a consequente obrigação da Agusta de realizar o pagamento dos aluguéis na forma e sob os termos do Contrato de Locação Atípica Agusta.

O Contrato de Locação Atípica Agusta foi celebrado em 20 de maio de 2009, entre a Arbeit 28 e a Agusta, no entanto, por conta da celebração da Escritura de Superfície Agusta, o Fundo assumiu as obrigações que antes eram da Arbeit 28.

Sem prejuízo das informações contidas no quadro-resumo acima, a locação tem prazo inicial de 121 (cento e vinte e um) meses, outorgando-se ainda à Agusta o direito de renovar a locação, por outro período correspondente ou mesmo inferior ao prazo do contrato vigente, mediante comunicação ao locador, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data de término do prazo locatício originalmente previsto.

A Agusta, em garantia do pagamento de suas obrigações em relação ao Contrato de Locação Atípica, comprometeu-se a apresentar Fiança Bancária, conforme descrita abaixo, pelo prazo correspondente a todo período em que viger a locação.

Compromisso de Compra do Empreendimento Agusta

Será firmado Compromisso de Compra do Empreendimento Agusta, por meio do qual a RBCP 18 se comprometerá a vender ao Fundo e este se comprometerá a comprar o Empreendimento Agusta e seus respectivos Créditos Imobiliários, desde que os seguintes eventos ocorram em até 6 (seis) meses após a liquidação financeira da Oferta: (i) concessão do "habite-se" pelo órgão competente; (ii) realização da vistoria do corpo de bombeiros, com a emissão do respectivo AVCB; e (iii) expedição da certidão negativa de débitos pelo INSS ou provisionamento do valor necessário para a expedição de tal certidão. No entanto, caso os eventos listados nos itens "i" a "iii" acima não ocorram até 6 (seis) meses após a liquidação financeira da Oferta, o Fundo estará obrigado a ceder o Direito Real de Superfície que detém sobre o Empreendimento Agusta à RB Capital Realty S.A. ou a outra empresa ou fundo de investimento por esta indicado, que por sua vez estará obrigada(o) a atuar como superficiária(o) e locador(a) do Empreendimento Agusta.

Fiança Bancária Agusta

Fiança bancária, emitida por instituição financeira brasileira de primeira linha, aceita pelo Fundo, sendo que referida carta fiança deverá ser renovada a cada 12 (doze) meses pela Agusta, em até 15 (quinze) dias antes da expiração do prazo da fiança em vigência, sempre em montante equivalente a 100% (cem por cento) do remanescente das contraprestações devidas, calculadas a valor presente com uma taxa efetiva de 10% (doze por cento) ao ano.

Atualmente, a fiança bancária em vigor é a n.º 836BGF0900129, emitida pelo Deutsche Bank S.A. em 18 de junho de 2009, e aditada em 9 de fevereiro de 2010, no valor de R$ 16.873.570,30, com validade até 1º de março de 2011.

Compromisso de Resgate dos CRI

Os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Agusta foram cedidos pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, e esta, por sua vez, emitiu 50 CCI representativas de tais créditos, sendo que 49 das 50 CCI foram vinculadas à emissão de CRI da 33ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora.

O Fundo tem interesse em readquirir os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Agusta com os recursos captados por meio da Oferta, com o intuito de explorar a locação do Empreendimento Agusta diretamente, por meio do recebimento da renda decorrente dos aluguéis. Para tanto, o Fundo celebrará com a RB Capital Securitizadora o Compromisso de Resgate dos CRI, por meio do qual a RB Capital Securitizadora comprometeu-se a resgatar os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Agusta, cancelar as CCI representativas dos créditos imobiliários e ceder os referidos créditos ao Fundo, observando-se a condição suspensiva que será estabelecida no próprio Compromisso de Resgate dos CRI.

Cessão de Direitos Aquisitivos Agusta

Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre RBCP 18, na qualidade de cedente, o Fundo na qualidade de cessionário, e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de interveniente-anuente. Por meio do referido instrumento, o Fundo irá adquirir o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Agusta, observadas as condições suspensivas pactuadas no instrumento em questão.

Nos termos da Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis, a averbação da construção dos Empreendimentos Agusta, AmBev Uberlândia, Ampla, Leader Campo Grande e Leader Catete perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, será realizada pelo próprio Fundo, observando-se, contudo, que, caso os custos para averbação das referidas construções ultrapassem o valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para cada um dos referidos Empreendimentos, o montante que ultrapassar referido valor será arcado pelas vendedoras dos respectivos Imóveis, proporcionalmente ao valor de venda de cada Imóvel.

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO AMBEV UBERLÂNDIA

1. PROPRIETÁRIO							
1.1. SUPERFÍCIE							
RAZÃO SOCIAL: RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.							
CNPJ/MF:	FUNDO: 09.006.914/0001-34						
	ADMINISTRADOR: 17.343.682/0001-38						
ENDEREÇO: Av. das Américas n.º 4.200, Bloco 4							
COMPLEMENTO	Sala 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
1.2. SOLO							
RAZÃO SOCIAL: Bóreas Empreendimentos Imobiliários.							
CNPJ/MF: 09.237.456/0001-44							
ENDEREÇO: Rua Amauri, n° 255							
COMPLEMENTO	5° andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01448-000

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA						
O Empreendimento AmBev Uberlândia encontra-se localizado na cidade de Uberlândia, na antiga Fazenda denominada Capim Branco, no lugar denominado "Xarqueada Triângulo", constituído pela Gleba A5, com a área de 44.779,00 m² (quarenta e quatro mil setecentos e setenta e nove) metros quadrados.						
COMPLEMENTO		CIDADE	Uberlândia	UF	MG	
CARTÓRIO	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia do Estado de Minas Gerais.					
Nº MATRÍCULA	91.249		Regime de Condomínio		Não	

3. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração da Escritura de Concessão de Direito Real de Superfície e Outros Pactos, firmada em 26 de abril de 2010, por meio da qual a Bóreas ratificou a concessão ao Fundo do Direito Real de Superfície do Empreendimento AmBev Uberlândia ("Escritura Superfície AmBev Uberlândia"). Tendo em vista a constituição do Direito Real de Superfície e da Alienação Fiduciária sobre o Empreendimento AmBev Uberlândia, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo do solo do Empreendimento AmBev Uberlândia e após a resolução da Escritura de Superfície AmBev Uberlândia e da Alienação Fiduciária sobre o Empreendimento AmBev Uberlândia, o Fundo passará a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento AmBev Uberlândia. O Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia prevê a possibilidade de expansão do respectivo imóvel, a pedido da AmBev. Dessa forma, por meio da Cessão de Direitos Aquisitivos AmBev Uberlândia, o Fundo transferirá à RB Capital Realty a obrigação de proceder à referida expansão, caso seja assim requerido pela locatária do referido empreendimento, nos termos do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia. Dessa forma, os eventuais créditos futuros referentes à majoração dos aluguéis, decorrentes da mencionada expansão, serão de titularidade da RB Capital Realty.

4. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, alugado integralmente para a AmBev, tendo 100% de ocupação desde a data de término da construção do imóvel, qual seja, 03/03/2010 (data de assinatura do Termo Definitivo de Aceite da Obra).

5. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel se destina, exclusivamente, ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais inerentes ao objeto social da AmBev, quais sejam, atividades de comercialização de bebidas.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Alienação fiduciária do Empreendimento AmBev Uberlândia à RB Capital Securitizadora, como garantia do adimplemento dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia, sendo que o registro da referida garantia na matrícula do respectivo imóvel não foi concluída. Esta garantia será liberada nos termos do Compromisso de Resgate dos CRI.

7. SEGURO:
Nos termos da cláusula 12.1 do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia, conforme abaixo definido, a AmBev contratou uma apólice de seguros patrimonial para o Empreendimento AmBev Uberlândia, devendo mantê-lo vigente durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações, com o objetivo de segurar o prédio, seus pertences e acessórios contra os riscos de perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e quedas de aeronaves, pelo valor correspondente a 100 (cem) vezes o aluguel mensal, mais perda de 6 (seis) meses de aluguel, de acordo com o valor do aluguel mensal vigente na data da contratação e posteriores renovações, indicando a Locadora do imóvel como única beneficiária da eventual indenização.

8. LOCAÇÃO	
8.1 INSTRUMENTO	Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado em 14 de dezembro de 2007, bem como Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado em 18 de maio de 2009, Segundo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado em 30 de novembro de 2009 e Terceiro Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado em 10 de dezembro de 2009.
8.2 LOCATÁRIA	Companhia de Bebidas das Américas – AMBEV
8.2.1. PAÍS DE ORIGEM DA LOCATÁRIA	Brasil.
8.3 PRAZO	15 anos, iniciando-se a partir de 24 de fevereiro de 2010, com opção de prorrogação por igual período.
8.4 VALOR DO ALUGUEL	R$ 92.726,68 (noventa e dois mil, setecentos e vinte e seis reais e sessenta e oito centavos) – data base de julho de 2010.
8.5 FORMA DE REAJUSTE	IPCA/IBGE.
8.6 DATA DE VENCIMENTO DO PRIMEIRO ALUGUEL:	10 de março de 2010.
8.7 DATA DE VENCIMENTO DO ÚLTIMO ALUGUEL:	10 de março de 2025.
8.8 ENCARGOS MORATÓRIOS:	Os aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento estarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária mensal pelo mesmo índice de reajuste do aluguel.
8.9 INDENIZAÇÃO	Caso a AmBev denuncie voluntariamente o contrato antes de seu término, ou a locação seja rescindida pela locadora em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da AmBev (cujas providencias para sua solução não venham a ser iniciadas e, 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido, e concluídas em prazo razoável em vista da natureza do problema, no prazo acordado pelas partes naquela oportunidade) que dê causa à sua rescisão, a AmBev pagará à Locadora o valor referente a perdas e danos desde logo pré-fixados, correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no presente contrato, *pro-rata-die* observado o envio de notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do pagamento da indenização a ser fixada pela locadora.

8.10 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.11 GARANTIAS	A AmBev contratou uma apólice de seguro patrimonial para o Empreendimento AmBev Uberlândia emitida por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, e aprovada pela locadora.

Informações Adicionais sobre o Empreendimento AmBev Uberlândia

Em razão da participação relevante do Empreendimento AmBev Uberlândia no patrimônio líquido do Fundo, ou na receita bruta do Fundo, nos termos do item 2.2 do Anexo III-B da Instrução CVM n° 400, seguem informações adicionais em relação a este empreendimento que devem ser consideradas pelos Investidores.

O Empreendimento AmBev Uberlândia encontra-se localizado na antiga Fazenda denominada Capim Branco, no lugar denominado "Xarqueada Triângulo", constituído pela Gleba A5, na cidade de Uberlândia. O terreno possui uma área de 44.77900 m² (quarenta e quatro mil, setecentos e setenta e nove) metros quadrados.

Uberlândia é a 30ª cidade brasileira no ranking do consumo nacional e a segunda no Estado de Minas Gerais, conforme o levantamento da empresa Brasil em Foco, que detecta o Índice da Potencialidade de Consumo do País (IPC Target). Em 2007, a cidade ocupava o 31° lugar e, ao melhorar sua classificação, firma-se como uma boa opção para quem deseja investir.

Localizada na região conhecida como "Triângulo Mineiro", participa com cerca de 0,5% do PIB do país e 5,2% do PIB do Estado de Minas Gerais, com PIB de R$ 9.190.673 Mil (a preço de mercado corrente em 2005 – Fonte: IBGE).

No setor de serviços, é importante a atividade de comércio atacadista e varejista, comunicação, além de centros universitários. Possui uma atividade industrial diversificada, com mais de 2.200 unidades industriais de transformação, extração ou agroindustriais. Na agropecuária, a avicultura e os rebanhos bovino e suíno são destaques, complementados pelas produções de soja, laranja e milho.

A região, posicionada entre a BR-365 e a Avenida Rio Mississipi que dá acesso à zona central da cidade, se constitui numa das alternativas prioritárias para a expansão das atividades industriais e da armazenagem de Uberlândia. Com a consolidação do Distrito Industrial, a zona em análise tem disponibilizado diversas áreas livres para implantação de novos projetos.

Em termos de transporte urbano, linhas regulares de ônibus transitam pelo próprio logradouro e eixos de conexão, permitindo a ligação com diversos pontos da cidade e municípios vizinhos.

O aeroporto de Uberlândia fica a cerca de 4km do local com vôos regulares por meio de aeronaves de pequeno, médio e grande porte. O terminal rodoviário da cidade dista aproximadamente 7km do imóvel.

Edificações:

Trata-se de um empreendimento destinado ao armazenamento e distribuição de bebidas. As obras foram concluídas em Fevereiro de 2010, perfazendo uma área construída de 8.362m^2 (oito mil, trezentos e sessenta e dois metros quadrados), em um terreno de 44.716m^2 (quarenta e quatro mil, setecentos e dezesseis metros quadrados).

Os galpões possuem cobertura constituída de núcleo isolante e telha metálica trapezoidal zincada em aço galvanizado pós-pintada na cor branca, fixada em estrutura de aço com pintura na cor branca.

Os Pisos são de concreto armado estrutural para sobrecarga de 6t/m^2, com tratamento para resistência ao trafego de empilhadeiras nos galpões.

As paredes mesclam concreto aparente com pintura látex acrílico na cor branco gelo sobre paredes de alvenaria de blocos de concreto.

Externamente será aplicada pavimentação asfáltica abrangendo uma área de 8.274m^2 e áreas de circulação e manobra com piso concretado em alguns setores para sobrecarga de até 12t/m^2.

Em relação aos serviços, instalações e equipamentos presentes no imóvel, podemos citar as instalações hidráulicas por poço artesiano, fossa e sumidouro e reservatório elevado metálico tipo taça, instalações elétricas (posto chave, aterramento, rede enterrada, cabine de medição e transformação, grupo gerador de 270 Kva, bomba de recalque e etc), infra-estrutura de instalações de CFTV e antenas anti-furto, com distribuição de rede seca de eletrodutos e eletrocalhas específicos para CFTV, instalações de água pluvial e esgotos, ar-condicionado e exaustão mecânica.

O Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia prevê a possibilidade de expansão do respectivo imóvel, a pedido da AmBev. Dessa forma, por meio da Cessão de Direitos Aquisitivos AmBev Uberlândia, o Fundo transferiu à RB Capital Realty a obrigação de proceder à referida expansão, caso seja assim requerido pela locatária do referido empreendimento, nos termos do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia. Dessa forma, os eventuais créditos futuros referentes à majoração dos aluguéis, decorrentes da mencionada expansão, foram igualmente cedidos à RB Capital Realty. A RB Capital Realty, por sua vez, comprometeu-se a manter um patrimônio líquido mínimo de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a fim de fazer frente à expansão do imóvel objeto do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia, caso seja assim requerido por sua locatária, ou a transferir referida obrigação à empresa de seu grupo econômico que mantenha um patrimônio líquido mínimo de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Contratos Relacionados ao Empreendimento AmBev Uberlândia

Abaixo segue uma relação, com breve descrição, dos principais instrumentos contratuais relacionados ao Empreendimento AmBev Uberlândia, a saber: (i) Escritura de Superfície AmBev Uberlândia; (ii) Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia; (iii) Compromisso de Resgate dos CRI; e (iv) Cessão de Direitos Aquisitivos AmBev Uberlândia.

Escritura de Superfície AmBev Uberlândia

A Escritura de Superfície AmBev Uberlândia, firmada entre a Bóreas, na qualidade de outorgante, e o Fundo, na qualidade de superficiário, em 26 de abril de 2010, que ratificou a concessão ao Fundo do Direito Real de Superfície do Empreendimento AmBev Uberlândia. Por conta da celebração da Escritura de Superfície AmBev Uberlândia, o Fundo ratificou a sua condição de locador do Empreendimento AmBev Uberlândia.

Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia

O Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia, celebrado em 14 de dezembro de 2007 e posteriormente aditado em 18 de maio de 2009, em 30 de novembro de 2009 e 10 de dezembro de 2009, entre o Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial I, antiga denominação do RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo Renda I"), e a AmBev, contando ainda com a Bóreas, na qualidade de interveniente-anuente, formaliza e dispõe sobre os termos e condições vigentes em relação à locação atípica da AmBev, na modalidade de *Built to Suit*.

Em virtude do Contrato de Cessão de Posição Contratual celebrado entre o Fundo Renda I e o FII Patrimonial II, o Fundo Renda I cedeu ao FII Patrimonial II a posição contratual que ocupava em relação à AmBev no Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia. Por meio deste instrumento, o FII Patrimonial II sub-roga-se em todos os direitos, deveres e obrigações decorrentes de tal posição. Ato subsequente, o FII Patrimonial II, por meio do Segundo Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 30 de novembro de 2009, cedeu sua posição contratual no Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia para o Fundo, que sub-rogou-se em todos os direitos, deveres e obrigações decorrentes de tal contrato.

Estabelece este instrumento as disposições referentes à construção do Empreendimento AmBev Uberlândia pelo Fundo, bem como a posterior locação pela AmBev, com a consequente obrigação desta em realizar o pagamento dos aluguéis na forma e sob os termos no Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia.

O Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia prevê a possibilidade de expansão do respectivo imóvel, a pedido da AmBev. Dessa forma, por meio da Cessão de Direitos Aquisitivos AmBev Uberlândia, o Fundo transferiu à RB Capital Realty a obrigação de proceder à referida expansão, caso seja assim requerido pela locatária do referido empreendimento, nos termos do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia. Dessa forma, os eventuais créditos futuros referentes à majoração dos aluguéis, decorrentes da mencionada expansão, foram igualmente cedidos à RB Capital Realty. A RB Capital Realty, por sua vez, comprometeu-se a manter um patrimônio líquido mínimo de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), a fim de fazer frente à expansão do imóvel objeto do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia, caso seja assim requerido por sua locatária, ou a transferir referida obrigação à empresa de seu grupo econômico que mantenha um patrimônio líquido mínimo de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Sem prejuízo das informações contidas no quadro-resumo acima, a locação tem prazo inicial de 15 (quinze) anos, outorgando-se ainda à AmBev o direito de renovar a locação, por igual período, mediante encaminhamento de notificação ao Fundo, com antecedência de 180 (cento e oitenta) dias da data de término do prazo locatício. Para efeitos de renovação da locação, prevalecerão as mesmas condições ajustadas anteriormente.

Compromisso de Resgate dos CRI

Os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia foram cedidos à RB Capital Securitizadora, e esta, por sua vez, emitiu CCI representativas de tais créditos, que foram vinculadas à emissão de CRI da 24ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora.

O Fundo tem interesse em adquirir os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia com os recursos captados por meio da Oferta, com o intuito de explorar a locação do Empreendimento AmBev Uberlândia diretamente, por meio do recebimento da renda decorrente dos aluguéis. Para tanto, o Fundo celebrará com a RB Capital Securitizadora, o Compromisso de Resgate dos CRI, por meio do qual a RB Capital Securitizadora comprometer-se-á a resgatar os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica AmBev Uberlândia, cancelar as CCI representativas dos créditos imobiliários e ceder os referidos créditos ao Fundo, observando-se a condição suspensiva que será estabelecida no próprio Compromisso de Resgate dos CRI.

Cessão de Direitos Aquisitivos AmBev Uberlândia

Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrada entre Bóreas, na qualidade de cedente, o Fundo na qualidade de cessionário, e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de interveniente-anuente. Por meio do referido instrumento, o Fundo irá adquirir o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento AmBev Uberlândia, observadas as condições suspensivas a serem pactuadas no instrumento em questão.

Nos termos da Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis, a averbação da construção dos Empreendimentos Agusta, AmBev Uberlândia, Ampla, Leader Campo Grande e Leader Catete perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, será realizada pelo próprio Fundo, observando-se, contudo, que, caso os custos para averbação das referidas construções ultrapassem o valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para cada um dos referidos Empreendimentos, o montante que ultrapassar referido valor será arcado pelas vendedoras dos respectivos Imóveis, proporcionalmente ao valor de venda de cada Imóvel.

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO AMPLA –GRUPO ENDESA

1. PROPRIETÁRIO							
1.1. SUPERFÍCIE							
RAZÃO SOCIAL: RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII, administrado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários							
CNPJ/MF:	FUNDO: 09.006.914/0001-34						
	ADMINISTRADOR: 17.343.682/0001-38						
ENDEREÇO: Av. das Américas n.º 4.200, Bloco 4							
COMPLEMENTO	Sala 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
1.2. SOLO							
RAZÃO SOCIAL: Hera Empreendimentos Imobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 09.285.227/0001-03							
ENDEREÇO: Rua Amauri, n° 255							
COMPLEMENTO	5° andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01448-000

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Ampla encontra-se localizado na Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 546, em zona urbana do 1º distrito, compreendendo prédio comercial, inscrito na Prefeitura local sob nº 014433-7, logradouro 1032-2, no Bairro do Centro, Município de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro. Possui uma área construída de 11.834 m^2 (onze mil, oitocentos e trinta e quatro metros quadrados), implantada em um terreno de 12.420 m^2(doze mil, quatrocentos e vinte metros quadrados).							
COMPLEMENTO		CIDADE	São Gonçalo	UF	RJ		
CARTÓRIO	4º Ofício de Registro de Imóvel da 3ª Circunscrição de São Gonçalo - RJ.						
Nº MATRÍCULA	5.159		Regime de Condomínio		Não		

3. TÍTULO AQUISITIVO
Em razão da celebração do Escritura de Concessão de Direito Real de Superfície e Outros Pactos, firmada em 20 de julho de 2010, por meio da qual a Hera concedeu ao Fundo o Direito Real de Superfície do Empreendimento Ampla ("Escritura Superfície Ampla"). Tendo em vista a constituição do Direito Real de Superfície sobre o Empreendimento Ampla, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo do solo do Empreendimento Ampla e após a resolução da Escritura de Superfície Ampla, o Fundo passará a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Ampla.

4. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, alugado integralmente para a Ampla – Grupo Endesa, tendo 100% de ocupação desde a data de término de sua reforma, qual seja 08/12/2008 (data da expedição da certidão de aceite e conclusão de obras (reforma).

5. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel se destina exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais inerentes ao objeto social da Ampla – Grupo Endesa, sendo explorado, neste caso, na forma de uma unidade de escritórios e áreas operacionais.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Alienação fiduciária do Empreendimento Ampla à RB Capital Securitizadora, como garantia do adimplemento dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Ampla. Referida garantia encontra-se devidamente registrada na matrícula do Imóvel e será liberada nos termos do Compromisso de Resgate dos CRI.

7. SEGURO:
Nos termos da cláusula 11.4. do Contrato de Locação Atípica Ampla, conforme abaixo definido, a Ampla encontra-se obrigada a incluir o Imóvel Ampla em sua apólice de seguros patrimonial, desde o início do prazo de locação, até a data de restituição do Imóvel Ampla, com o objetivo de segurar o prédio, seus pertences e acessórios contra os riscos de fogo, raio, explosão, pelo valor correspondente à total restituição do imóvel, conforme abaixo descrito, indicando a proprietária do imóvel ou quem esta indicar como única beneficiária da eventual indenização.

8. LOCAÇÃO	
8.1. INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO	Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica (*Built to Suit*) com Condição Suspensiva e Outras Avenças, celebrado em 10 de setembro de 2007, conforme alterado em 09 de outubro de 2008 e 06 de abril de 2009 ("Contrato de Locação Atípica Ampla").
8.2. LOCATÁRIA	Ampla Energia e Serviços S.A. – Grupo Endesa
8.3. PRAZO	18 (dezoito) anos, contados da data de início do prazo locatício, que se iniciou em outubro de 2008, quando da entrega do termo de entrega e aceitação do Empreendimento Ampla. O prazo final do Contrato de Locação Atípica Ampla se encerrará em setembro de 2025.
8.4. VALOR DO ALUGUEL	R$ 3.175.669,27 (três milhões, cento e setenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e nove reais e vinte e sete centavos) anual, na data-base julho de 2010.
8.5. FORMA DE REAJUSTE	Anualmente, pela variação apurada pelo IGP-M.
8.6. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	10 de outubro de 2008
8.7. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	10 de outubro de 2026.
8.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	(a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o total do valor em atraso; (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração calculada "*pro rata die*", a partir do dia seguinte ao do inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (c) atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste Contrato e calculada "*pro rata temporis*"; e (d.i.) em caso de cobrança judicial, pagamento de custas, honorários e despesas relativas à cobrança do valor devido através de processo judicial, em montante definido na sentença final e irrecorrível julgando procedente a cobrança em questão, ou, (d.ii.) em caso de cobrança extrajudicial, os honorários e despesas efetivamente incorridos pelo Locador em procedimentos de cobrança extrajudicial, até o limite de 10% (dez por cento do montante objeto da cobrança.
8.10. INDENIZAÇÃO	Em caso de rescisão voluntária pela Ampla do Contrato de Locação Atípica Ampla, nos termos do item 16.3 e seguintes do referido instrumento, a mesma terá de pagar, a título de indenização, um valor correspondente a 18 (dezoito) vezes o aluguel vigente à época da rescisão, subtraídos os aluguéis anteriormente pagos.
8.11. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Anual.

8.12 GARANTIAS	Como garantia do respectivo CRI foi constituída a alienação fiduciária do imóvel do Empreendimento Ampla. Nesse sentido, mediante o resgate do CRI relacionado ao Empreendimento Ampla, a RB Capital Securitizadora cancelará a alienação fiduciária do imóvel.
8.13. OPÇÃO DE COMPRA	A Ampla tem uma opção de compra do Empreendimento Ampla, desde que comunique ao Fundo desta intenção, por escrito, a qualquer tempo durante os 6 (seis) primeiros meses do último ano de vigência do Contrato de Locação Atípica Ampla. O preço de aquisição do Empreendimento Ampla será estabelecido com base em 3 (três) laudos, cujo custo será arcado pela Ampla, dentre os quais será escolhido o segundo mais alto.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE O EMPREENDIMENTO AMPLA

Em razão da participação relevante do Empreendimento Ampla no patrimônio líquido do Fundo, ou na receita bruta do Fundo, nos termos do item 2.2 do Anexo III-B da Instrução CVM n° 400, seguem informações adicionais em relação a este empreendimento que devem ser consideradas pelos Investidores.

O Empreendimento Ampla encontra-se localizado na Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 546, em zona urbana do 1º distrito, compreendendo prédio residencial, inscrito na Prefeitura local sob nº 014433-7, logradouro 1032-2, no Bairro do Centro, Município de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro. Possui uma área construída de 11.834 m^2 (onze mil, oitocentos e trinta e quatro metros quadrados), implantada em um terreno de 12.420 m^2 (doze mil, quatrocentos e vinte metros quadrados).

A região apresenta uma ocupação mista, combinando área residencial e área comercial, com agências bancárias, restaurantes, agências de automóveis, postos de gasolina, lojas de serviço, etc. A atividade comercial situa-se ao longo da Rua Doutor Nilo Peçanha, que constitui-se em uma das principais vias de ligação entre o centro da cidade de São Gonçalo e a Ponte Rio – Niterói, que dá acesso à cidade do Rio de Janeiro.

A região é amplamente servida por linhas de ônibus regulares que transitam pela Rua Doutor Nilo Peçanha e imediações, ligando o local aos mais diversos pontos da cidade, assim como à cidade do Rio de Janeiro através da Ponte Rio – Niterói, bem como a cidade de Niterói.

Localiza-se a cerca de 35 Km do aeroporto Santos Dummont e a 40 km do Aeroporto Internacional Antonio Carlos Jobim.

Edificações:

O imóvel representa um dos empreendimentos de mais alto padrão na cidade de São Gonçalo, seguindo padrões de acabamento e especificação similares àqueles verificados em edifícios comerciais localizados no centro da cidade do Rio de Janeiro. O conjunto é composto basicamente por três edificações:

Bloco 1:
A destinação do Bloco 01 é a utilização para academia dos funcionários. São 02 (dois) pavimentos interligados por uma escada, sendo a estrutura composta de concreto armado e alvenaria de blocos. A construção é composta pelos seguintes ambientes: depósito/garagem, hall de acesso da escada, salões e salas da academia, área de lazer, sanitários e vestiários e rampa de acesso.

Bloco 2:
O Bloco 02 corresponde ao prédio administrativo. São 05 (cinco) pavimentos no total, térreo (pilotis) e do 1º ao 4º andares, com 02 conjuntos por andar. A estrutura do novo edifício é formada por concreto pré-moldado e estrutura metálica. Com área total de 8.010 m².

Bloco 3:
Galpão (com 1.782,00m² de área construída**)** destinado a almoxarifado de equipamentos, laboratório/controle de estoque entre outros. Com 02 (dois) pavimentos - Subsolo e Térreo. A estrutura do galpão é de concreto armado e alvenaria de blocos, sendo área externa de circulação e acesso tipo varanda e salões e compartimentos oriundos de divisórias Divilux.

Os blocos 2 e 3 são novos, com construção concluída este ano (março de 2009), enquanto o Bloco 1 foi totalmente reformado (retrofit) durante o período da construção dos demais blocos.

A Ampla – Grupo Endesa utiliza o imóvel no desenvolvimento de suas atividades comerciais, tendo destinado o Empreendimento Ampla para o aproveitamento na forma de uma unidade de escritórios e áreas operacionais.

CONTRATOS RELACIONADOS AO EMPREENDIMENTO AMPLA

Abaixo segue uma relação, com breve descrição, dos principais instrumentos contratuais relacionados ao Empreendimento Ampla, a saber: (i) Contrato de Locação Atípica Ampla; (ii) Escritura de Superfície Ampla; (iii) Compromisso de Cessão de Cotas Ampla; (iv) Compromisso de Resgate dos CRI; (v) Cessão de Direitos Aquisitivos Ampla:

Contrato de Locação Atípica Ampla

O Contrato de Locação Atípica Ampla, celebrado em 10 de setembro de 2007, conforme alterado em 09 de outubro de 2008 e em 06 de abril de 2009, entre o Fundo e a Ampla, contando ainda com interveniência da Holdges – Gestão de Negócios de Infra-Estrutura Ltda., da Construtora Budget Ltda. e da RB Capital Securitizadora, formaliza e dispõe sobre os termos e condições vigentes em relação à locação atípica do Empreendimento Ampla, na modalidade de *Built to Suit*.

Estabelece este instrumento as disposições referentes à construção do Empreendimento Ampla pelo Fundo, bem como a posterior locação do bem pela Ampla, com a consequente obrigação desta em realizar o pagamento dos aluguéis na forma e sob os termos no Contrato de Locação Atípica Ampla.

Sem prejuízo das informações contidas no quadro-resumo acima, a locação tem prazo inicial de 18 (dezoito) anos, outorgando-se ainda à Ampla o direito de renovar a locação, por períodos consecutivos de 5 (cinco) anos, mediante encaminhamento de notificação ao Fundo, com antecedência de 180 (cento e oitenta) dias da data de término do prazo locatício, para negociação das condições que vigorarão para o novo período de locação.

Escritura de Superfície Ampla

A Escritura de Superfície Ampla, firmada entre a Hera, na qualidade de outorgante, e o Fundo, na qualidade de superficiário, com a interveniência da Ampla, em 20 de julho de 2010, que ratificou a concessão ao Fundo do Direito Real de Superfície do Empreendimento Ampla. Por conta da celebração da Escritura de Superfície Ampla, o Fundo ratificou a sua condição de locador do Empreendimento Ampla. Referida escritura encontra-se devidamente registrada na matrícula do Imóvel.

Usufruto das cotas do Fundo

Como garantia do respectivo CRI foi outorgado o usufruto sobre a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo. Referido usufruto foi automaticamente extinguido quando do registro da alienação fiduciária do imóvel. Nesse sentido, mediante o resgate do CRI relacionado ao Empreendimento Ampla, a RB Capital Securitizadora cancelará a alienação fiduciária do imóvel.

Compromisso de Resgate dos CRI

Os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Ampla foram cedidos pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, e esta, por sua vez, emitiu 22 CCI representativas de tais créditos, sendo que a totalidade das CCI foram vinculadas à emissão de CRI da 1ª Emissão da 12ª Série da RB Capital Securitizadora.

O Fundo tem interesse em readquirir os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Ampla com os recursos captados por meio da Oferta, com o intuito de explorar a locação do Empreendimento Ampla diretamente, por meio do recebimento da renda decorrente dos aluguéis. Para tanto, o Fundo celebrará com a RB Capital Securitizadora o Compromisso de Resgate dos CRI, por meio do qual a RB Capital Securitizadora comprometer-se-á a resgatar os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Ampla, cancelar as CCI representativas dos créditos imobiliários e ceder os referidos créditos ao Fundo, observando-se a condição suspensiva que será estabelecida no próprio Compromisso de Resgate dos CRI.

Cessão de Direitos Aquisitivos Ampla

Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrada Hera, na qualidade de cedente, o Fundo na qualidade de cessionário, e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de interveniente-anuente. Por meio do referido instrumento, o Fundo irá adquirir o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Ampla, observadas as condições suspensivas a serem pactuadas no instrumento em questão.

Nos termos da Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis, a averbação da construção dos Empreendimentos Agusta, AmBev Uberlândia, Ampla, Leader Campo Grande e Leader Catete perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, será realizada pelo próprio Fundo, observando-se, contudo, que, caso os custos para averbação das referidas construções ultrapassem o valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para cada um dos referidos Empreendimentos, o montante que ultrapassar referido valor será arcado pelas vendedoras dos respectivos Imóveis, proporcionalmente ao valor de venda de cada Imóvel.

IMÓVEIS A SEREM ADQUIRIDOS PELO FUNDO

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO LEADER CATETE

1. PROPRIETÁRIO							
1.1. SUPERFÍCIE							
RAZÃO SOCIAL: Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial II, administrado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários							
CNPJ/MF:	FUNDO: 08.960.078/0001-60						
	ADMINISTRADOR: 17.343.682/0001-38						
ENDEREÇO: Av. das Américas n.º 4.200, Bloco 4							
COMPLEMENTO	Sala 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
1.2. SOLO							
RAZÃO SOCIAL: Ares Empreendimentos Imobiliários Ltda							
CNPJ/MF: 09.285.228/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n° 12.551							
COMPLEMENTO	18° andar Sala 1808	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-903

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Leader Catete encontra-se localizado na rua do Catete, Freguesia da Glória, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Possui uma área construída de 3.307 (três mil trezentos e sete) metros quadrados, implantada em um terreno de 1.359,32 (mil trezentos e cinquenta e nove vírgula trinta e dois) metros quadrados..							
COMPLEMENTO	Nº 196 e 194	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22220-000
CARTÓRIO	9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro - RJ.						
Nº MATRÍCULA	231.433 e 231.432		Regime de Condomínio		Não		

3. TÍTULO AQUISITIVO
Escritura de Concessão de Direito Real de Superfície e Outros Pactos, firmada em 09 de julho de 2010, por meio da qual a Ares concedeu ao Fundo o Direito Real de Superfície do Empreendimento Leader Catete ("Escritura Superfície Leader Catete"). Tendo em vista a constituição do Direito Real de Superfície e da Alienação Fiduciária sobre o Empreendimento Leader Catete, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo do solo do Empreendimento Leader Catete e após a resolução da Escritura de Superfície Leader Catete e da Alienação Fiduciária sobre o Empreendimento Leader Catete, o Fundo passará a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Leader Catete.

4. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, alugado integralmente para a Leader, tendo 100% de ocupação desde a data de término de sua reforma, qual seja março de 2009.

5. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel se destina exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais inerentes ao objeto social da Leader.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Alienação fiduciária do Empreendimento Leader Catete à RB Capital Securitizadora, como garantia do adimplemento dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Catete, sendo que referida garantia foi devidamente registrada na matrícula do respectivo imóvel. Esta garantia será liberada nos termos do Compromisso de Resgate dos CRI.

7. SEGURO:
Nos termos da cláusula 11.2. do Contrato de Locação Atípica Leader Catete, conforme abaixo definido, a Leader encontra-se obrigada a incluir o Imóvel Leader Catete em sua apólice de seguros patrimonial, desde o início do prazo de locação, até a data de restituição do Imóvel Leader Catete, com o objetivo de segurar o prédio, seus pertences e acessórios contra os riscos de perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, pelo valor correspondente à total restituição do imóvel, conforme abaixo descrito, indicando o Locador do imóvel ou quem este indicar como único beneficiário da eventual indenização.

8. LOCAÇÃO	
8.1. INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO	Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica (*Built to Suit*) e Outras Avenças, celebrado em 24 de maio de 2008 ("Contrato de Locação Atípica Leader Catete").
8.2. LOCATÁRIA	União de Lojas Leader S.A.
8.3. PRAZO	181 (cento e oitenta e um) meses, contados da data de início do prazo locatício, que se iniciou em março de 2009, quando da entrega do Laudo definido, o qual será considerado como Termo de Aceitação do Empreendimento Leader Catete pela Locatária. O prazo Final do Contrato de Locação Atípica Leader Catete se encerrará em março de 2024.
8.4. VALOR DO ALUGUEL	R$ 318.958,49 (trezentos e dezoito mil, novecentos e cinqüenta e oito reais e quarenta e nove centavos), na data-base julho de 2010.
8.5. FORMA DE REAJUSTE	Mensalmente, pela variação apurada pelo IPCA/IBGE.
8.6. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	03/04/2009.
8.7. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	03/04/2024.
8.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Os aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento estarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária mensal pelo mesmo índice de reajuste do aluguel.
8.9. INDENIZAÇÃO	Em caso de rescisão voluntária pela Leader do Contrato de Locação Atípica Leader Catete, nos termos do item 17.1 e seguintes do referido instrumento, a mesma terá de pagar, a título de indenização, um valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente, *pro rata temporis*.
8.10. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.11 GARANTIAS	Fiança bancária prestada pela Locatária atualmente no valor de R$ 20.313.100,00 (vinte milhões, trezentos e trinta e um mil e cem reais) por uma instituição financeira aprovada pelo Locador, qual seja, o Banco Bradesco S.A.

Informações Adicionais sobre o Empreendimento Leader Catete

Em razão da participação relevante do Empreendimento Leader Catete no patrimônio líquido do Fundo, ou na receita bruta do Fundo, nos termos do item 2.2 do Anexo III-B da Instrução CVM n° 400, seguem informações adicionais em relação a este empreendimento que devem ser consideradas pelos Investidores.

O Empreendimento Leader Catete encontra-se localizado na rua do Catete, nº 194 e 196, Freguesia da Glória, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Possui uma área construída de 3.307 (três mil trezentos e sete) metros quadrados, implantada em um terreno de 1.359,32 (mil trezentos e cinquenta e nove vírgula trinta e dois) metros quadrados.

O Catete é um bairro da Zona Sul do Rio de Janeiro, com forte comércio de rua e população majoritariamente de classe média. A principal via do bairro é a Rua do Catete, na qual se encontra o imóvel em questão, que se estende da Praça José de Alencar até o Largo da Glória, onde passa a ser chamada de Rua da Glória.

A região periférica ao imóvel abriga diversificado e intenso comércio, diversas atividades de serviços incluindo hotéis, agências bancárias, restaurantes e lanchonetes. É marcante a presença de sobrados e casarões tombados ou protegidos pelo Patrimônio Histórico.

O local do imóvel é de fácil comunicação com os mais diversos setores da capital carioca, bem como as principais vias de acesso da cidade, através do aterro do Flamengo e suas conexões como a Av. Brasil e, daí, às Linhas Vermelha e Amarela e rodovias Dutra, Washington Luiz e BR-101, além da ponte Rio Niterói.

O local é bastante bem servido de transporte coletivo, tendo a sua disposição linhas regulares de ônibus que trafegam pelo próprio logradouro de situação do imóvel, além das estações do Metrô Catete (a 50m) e do Largo do Machado (300m). O Aeroporto Santos Dumont, a cerca de 2.500m do local, é de fácil acesso, em função das boas condições de trafegabilidade e opções oferecidas pela malha viária da região.

Todos os serviços se encontram disponíveis no local: energia elétrica, telefonia, água, esgoto, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, serviços de conservação e limpeza viárias, entrega postal, etc.

Edificações:

Trata-se de dois prédios unificados que foram reformados e adaptados para abrigar uma unidade da Leader, sob forma de prédio exclusivo. A unidade comercial da Leader foi inaugurada em dezembro de 2008 e ocupa um terreno em "L" com frente de 14,90m para a Rua do Catete e 72,00 para a Rua Correa Dutra.

O Empreendimento Leader Catete está construído em 3 (três) níveis: pavimento térreo com salão de vendas a áreas acessórias; segundo pavimento também com salão de vendas distribuído em 2 (dois) módulos, o primeiro correspondente ao prédio tombado e o segundo ao anexo que abriga a doca e dependências acessórias; terceiro pavimento que abriga a sala de gerência, escritórios, refeitório e estoques).

A loja possui os seguintes acabamentos básicos: piso em porcelanato nos salões de vendas, atendimentos ao cliente, vitrines e provadores, piso cerâmico nas áreas de apoio (gerência, sanitários, vestiários e estoque); paredes em alvenaria, sendo as internas em dry-wall; laminado melamínico branco nos sanitários, refeitório e parte interna da escada de serviço, tratamento acústico nas paredes internas da casa de máquinas; teto em gesso acartonado com acabamento em pintura acrílica fosca.

Dentre os serviços, instalações e equipamentos de uso abrangente, merecem destaque o elevador de carga para 500kg, o par de escadas rolantes circulando entre os dois níveis de loja, o sistema de som distribuído em todas as áreas de vendas e apoio e as instalações elétricas (ligação em média tensão a partir da rede pública incluindo posto chave, aterramento, rede enterrada, cabine de medição e transformação, grupo gerador com 55kva, bomba de recalque e transformador de 500kva) e a infraestrutura de instalações de CFTV e antenas antifurto, cm distribuição de rede seca de eletrodutos e eletrocalhas específicos para CFTV a partir da sala de monitoramento até os pontos das câmeras de segurança.

Contratos Relacionados ao Empreendimento Leader Catete

Abaixo segue uma relação, com breve descrição, dos principais instrumentos contratuais relacionados ao Empreendimento Leader Catete, a saber: (i) Escritura de Superfície Leader Catete; (ii) Contrato de Locação Atípica Leader Catete; (iii) Fiança; (iv) Compromisso de Resgate e (v) Cessão de Direitos Aquisitivos Leader Catete.

Escritura de Superfície Leader Catete

Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície celebrada em 09 de julho de 2010, entre a Ares, na qualidade de proprietária, o FII Patrimonial II, na qualidade de superficiário e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de interveniente, por meio da qual a Ares concedeu a superfície do Empreendimento Leader Catete ao FII Patrimonial II, até 31 de março de 2024, pelo valor de R$ 14.303.117,06, valor este integralmente quitado. Referida escritura encontra-se devidamente registrada na matrícula do Imóvel.

Contrato de Locação Atípica Leader Catete

O Contrato de Locação Atípica Leader Catete, celebrado em 24 de maio de 2008, originalmente, entre o Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial I, antiga denominação do RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII, e a Leader, contando ainda com a Ares como interveniente-anuente, formaliza e dispõe sobre os termos e condições vigentes em relação à locação atípica do Empreendimento Leader Catete, na modalidade de *Built to Suit*.

Estabelece este instrumento as disposições referentes à construção do Empreendimento Leader Catete pelo Fundo Renda I, bem como a posterior locação do bem pela Leader, com a consequente obrigação desta em realizar o pagamento dos aluguéis na forma e sob os termos no Contrato de Locação Atípica Leader Catete.

Sem prejuízo das informações contidas no quadro-resumo acima, a locação tem prazo inicial de 181 (cento e oitenta e um) meses, outorgando-se ainda à Leader o direito de renovar a locação, por períodos iguais ou inferiores ao ajustado, mediante encaminhamento de notificação ao Fundo, com antecedência de 180 (cento e oitenta) dias da data de término do prazo locatício, para negociação das condições que vigorarão para o novo período de locação.

O Instrumento Particular de Cessão de Posição Contratual, celebrado em 31 de julho de 2009 entre o Fundo Renda I e o FII Patrimonial II, por meio do qual o Fundo Renda I cedeu e transferiu ao FII Patrimonial II sua posição de Locador do Empreendimento Leader Catete, ficando este subrogado em todos os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Catete.

Fiança

Fiança bancária, emitida por instituição financeira brasileira de primeira linha, aceita pelo Fundo, sendo que referida carta fiança deverá ser renovada a cada 12 (doze) meses pela Leader, em até 15 (quinze) dias antes da expiração do prazo da fiança em vigência, sempre em montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do remanescente das contraprestações devidas, calculadas a valor presente com uma taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano.

Atualmente, a fiança bancária em vigor é a n.º 2.034.324-9, emitida pelo Banco Bradesco S.A. em 3 de outubro de 2008, e aditada em 16 de setembro de 2009, no valor de R$ 20.313.100,00, com validade até 1º de outubro de 2010.

Compromisso de Resgate dos CRI

Os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Catete foram cedidos pelo Fundo Renda I à RB Capital Securitizadora, e esta, por sua vez, emitiu CCI representativas de tais créditos, que foram vinculadas à emissão de CRI da 21ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora.

O Fundo tem interesse em adquirir os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Catete com os recursos captados por meio da Oferta, com o intuito de explorar a locação do Empreendimento Leader Catete diretamente, por meio do recebimento da renda decorrente dos aluguéis. Para tanto, o Fundo celebrará com a RB Capital Securitizadora o Compromisso de Resgate dos CRI, por meio do qual a RB Capital Securitizadora comprometer-se-á a resgatar os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Catete, cancelar as CCI representativas dos créditos imobiliários e ceder os referidos créditos ao Fundo, observando-se a condição suspensiva que será estabelecida no próprio Compromisso de Resgate dos CRI.

Cessão de Direitos Aquisitivos Leader Catete

Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrada entre Ares, na qualidade de cedente, o Fundo na qualidade de cessionário, e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de interveniente-anuente. Por meio do referido instrumento, o Fundo irá adquirir o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Leader Catete, observadas as condições suspensivas a serem pactuadas no instrumento em questão.

Nos termos da Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis, a averbação da construção dos Empreendimentos Agusta, AmBev Uberlândia, Ampla, Leader Campo Grande e Leader Catete perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, será realizada pelo próprio Fundo, observando-se, contudo, que, caso os custos para averbação das referidas construções ultrapassem o valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para cada um dos referidos Empreendimentos, o montante que ultrapassar referido valor será arcado pelas vendedoras dos respectivos Imóveis, proporcionalmente ao valor de venda de cada Imóvel.

Características do Empreendimento Leader Campo Grande

1. PROPRIETÁRIO							
1.1. SUPERFÍCIE							
RAZÃO SOCIAL: Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial II, administrado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários							
CNPJ/MF:	FUNDO: 08.960.078/0001-60						
	ADMINISTRADOR: 17.343.682/0001-38						
ENDEREÇO: Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 4							
COMPLEMENTO	Sala 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
1.2. SOLO							
RAZÃO SOCIAL: Páris Empreendimentos Imobiliários Ltda							
CNPJ/MF: 09.285.241/0001-07							
ENDEREÇO: Rua Amauri, nº 255							
COMPLEMENTO	5° andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01448-000

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Leader Campo Grande encontra-se localizado na Rua Aurélio Figueiredo, nº 39, Freguesia do Campo Grande, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Possui uma área construída de 3.301,57 (três mil trezentos e um virgula cinquenta e sete) metros quadrados, implantada em um terreno de 2.890 (dois mil oitocentos e noventa) metros quadrados.							
COMPLEMENTO	Nºs 39	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ		
CARTÓRIO	4º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro - RJ.						
Nº MATRÍCULA	19.371		Regime de Condomínio		Não		

3. TÍTULO AQUISITIVO
Em 28 de fevereiro de 2008 foi lavrada a Escritura Pública de Venda e Compra, constante do livro 3.234, páginas 03 a 08 do 16º Tabelião de Notas de São Paulo, aditada em 08 de abril de 2008, por meio da qual a Páris adquiriu a propriedade de 95% (noventa e cinco por cento) do imóvel objeto da Matrícula nº 19.317, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ, no qual foi construído o Empreendimento Leader Campo Grande. Na mesma data, por meio da Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície, constante do livro 3.234, nas páginas 09 a 22 do 16º Tabelião de Notas de São Paulo, a Páris outorgou a superfície do Imóvel para o Fundo Renda I, que por sua vez, cedeu posição para o FII Patrimonial II, que passou a atuar como locador e superficiário. Referida cessão foi formalizada por meio da Escritura de Cessão de Direito de Superfície e Outros Pactos, lavrada em 09 de outubro de 2009 pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP no livro 8.959, às páginas 225. Os 5% (cinco por cento) remanescentes do imóvel objeto da Matrícula nº 19.317, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ é de propriedade da Creative Real Estate Negócios Ltda., sociedade inscrita no CNPJ sob nº 08.573.999/0001-70 ("Creative"), e da Campinas Real Estate Empreendimentos e Negócios Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 65.431.967/0001-73 ("Campinas Real Estate"), na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada proprietária, conforme o disposto na Escritura de Compra e Venda, lavrada fevereiro de 2010, no 24º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro - RJ ("Escritura Leader Campo Grande"). A Creative e a Campinas Real Estate declaram, por meio da Escritura Leader Campo Grande, estarem cientes e nada terem a opor quanto à outorga do Direito Real de Superfície ao Fundo Patrimonial II dos 95% (noventa e cinco por cento) do imóvel objeto da Matrícula nº 19.317, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ, de propriedade da Páris, bem como com a alienação fiduciária do solo dos 95% (noventa e cinco por cento) do imóvel objeto da Matrícula nº 19.317, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ de propriedade da Páris à RB Capital Securitizadora.

Tendo em vista a constituição do Direito Real de Superfície e da Alienação Fiduciária sobre o Empreendimento Leader Campo Grande, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo do solo do Empreendimento Leader Campo Grande e após a resolução da Escritura de Superfície Leader Campo Grande e da Alienação Fiduciária sobre o Empreendimento Campo Grande, o Fundo passará a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Leader Campo Grande.

4. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, alugado integralmente para a Leader, tendo 100% de ocupação desde 1º de novembro de 2008, data de término da construção.

5. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel se destina exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais inerentes ao objeto social da Leader.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Alienação fiduciária do Empreendimento Leader Campo Grande à RB Capital Securitizadora, como garantia do adimplemento dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande, sendo que referida garantia foi devidamente registrada na matrícula do respectivo imóvel. Esta garantia será liberada nos termos do Compromisso de Resgate dos CRI.

7. SEGURO:
Nos termos da cláusula 11.2. do Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande, conforme abaixo definido, a Leader encontra-se obrigada a incluir o Imóvel Leader Campo Grande em sua apólice de seguros patrimonial, desde o início do prazo de locação, até a data de restituição do Imóvel Leader Campo Grande, com o objetivo de segurar o prédio, seus pertences e acessórios contra os riscos de fogo, raio, explosão, pelo valor correspondente à total restituição do imóvel, indicando o Locador do imóvel ou quem este indicar como único beneficiário da eventual indenização.

8. LOCAÇÃO	
8.1. INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO	Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças, celebrado em 01 de fevereiro de 2008, bem como Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças celebrado em 07 de março de 2008 ("Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande").
8.2. LOCATÁRIA	União de Lojas Leader S.A.
8.3. PRAZO	181 (cento e oitenta e um) meses, contados da data de início do prazo locatício, que se iniciou em 01/11/2008, quando da assinatura do Termo de Recebimento Definitivo do Empreendimento Leader Campo Grande pela Locatária. O prazo final do Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande se encerrá em janeiro de 2024.
8.4. VALOR DO ALUGUEL	R$ 239.587,54 (duzentos e trinta e nove mil, quinhentos e oitenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos) na data-base julho de 2010.
8.5. FORMA DE REAJUSTE	Mensalmente, pela variação apurada pelo IPCA/IBGE.
8.6. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	05/01/2009 (3º dia útil do 2º mês posterior à data de início do Prazo Locatício)
8.7. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	05/01/2024
8.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Os aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento estarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária mensal pelo mesmo índice de reajuste do aluguel e multa por inadimplemento de 2% (dois por cento).
8.9. INDENIZAÇÃO	Em caso de rescisão voluntária pela Leader do Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande, nos termos do item 17.1 e seguintes do referido instrumento, a mesma terá de pagar, a título de indenização, um valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente, *pro rata temporis*.

8.10. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8.11 GARANTIAS	O valor atual da Fiança bancária prestada pela Locatária é de R$ 15.315.361,61 por uma instituição financeira aprovada pelo Locador, qual seja, Banco Bradesco S.A.
8.12 RENOVAÇÃO LOCATÍCIA	Após expiração do prazo, cumprido integralmente o contrato e havendo renovação, amigável ou compulsória, as partes acordaram que a renovação se submeterá às regras da Lei 8.245/91.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE O EMPREENDIMENTO LEADER CAMPO GRANDE

Em razão da participação relevante do Empreendimento Leader Campo Grande no patrimônio líquido do Fundo, ou na receita bruta do Fundo, nos termos do item 2.2 do Anexo III-B da Instrução CVM n° 400, seguem informações adicionais em relação a este empreendimento que devem ser consideradas pelos Investidores.

O Empreendimento Leader Campo Grande encontra-se localizado na rua Aurélio Figueiredo, nº 39, Freguesia do Campo Grande, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Possui uma área construída de 3.301,57 (três mil, trezentos e um, virgula cinquenta e sete) metros quadrados.

Campo Grande é um sub-centro regional servido de completa infraestrutura de comércio, lazer, escolas, hospitais, clínicas e serviços dos mais variados.

O comercio do bairro tem bastante importância para a região, atraindo consumidores dos bairros vizinhos. Além disso, existe em Campo Grande um Distrito Industrial localizado no Km 43 da Avenida Brasil.

A região central de Campo Grande tem uma ocupação mista, com diversas residências e comércio local com agências bancárias, restaurantes, agências de automóveis, postos de gasolina, lojas de serviços, etc.

A 100m da loja há um shopping, o Passeio Shopping, que tem 108 lojas, sendo a C&A a loja âncora do empreendimento. Logo em frente há um supermercado Guanabara de grande porte que recebe diariamente um grande fluxo de consumidores.

O principal terminal rodoviário localiza-se em frente ao imóvel, é o principal pólo de transportes do bairro, oferecendo rotas com destinos intermunicipais e interestaduais, além de estacionamento localizado no próprio terminal, que funciona 24 horas por dia.

Há trens de superfície que fazem a interligação com o metrô, sendo esta mais uma opção de deslocamento além dos ônibus.

O aeroporto de Santos Dumont localiza-se a cerca de 40km do imóvel, no centro da cidade do Rio de Janeiro, operando com voos regionais e aeronaves de pequeno e médio porte. Já o aeroporto Internacional Antonio Carlos Jobim localiza-se a cerca de 35km do terreno, operando com voos internacionais e regionais.

Edificações

O imóvel é composto por subsolo com serviços e garagens, pavimento térreo com ampla loja e segundo piso (mezanino) com dependências da loja.

A estrutura é feita com concreto armado e alvenaria em blocos, a fachada é de azulejos decorativos, elementos perfilados horizontais em alumínio anodizado, o piso é composto por lajotas cerâmicas polidas, exceto nos compartimentos de ar-condicionado, subestação e casa de máquinas. O teto é feito de gesso acartonado liso ou placas termo acústicas. Para a cobertura foi utilizada telhas onduladas metálicas sobre laje impermeabilizada.

Em relação aos equipamentos e instalações pode-se afirmar que o imóvel possui escada geral e metálica para circulação de carga e pessoas, subestação com transformadores, gerador de 1.800 RPM e 81 KVA, rede de sprinklers, hidrantes, extintores e portas corta-fogo, rede de segurança CFTV com câmeras distribuídas em pontos estratégicos, alarme; rede de dutos e equipamentos de climatização e sistema de exaustão mecânica.

Contratos Relacionados ao Empreendimento Leader Campo Grande

Abaixo segue uma relação, com breve descrição, dos principais instrumentos contratuais relacionados ao Empreendimento Leader Campo Grande, a saber: (i) Escritura de Superfície Leader Campo Grande; (ii) Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande; (iii) Carta de Fiança Leader Campo Grande; (iv) Compromisso de Resgate; e (v) Cessão de Direitos Aquisitivos Leader Campo Grande:

Escritura Superfície Leader Campo Grande

Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície celebrada em 28 de fevereiro de 2008, entre a Páris, na qualidade de proprietária, o Fundo Renda I, na qualidade de superficiário e a Oportobrás Consultoria em Negócios de Infra-Estrutura Ltda., na qualidade de interveniente por meio da qual a Páris concedeu a superfície do Empreendimento Leader Campo Grande ao Fundo Renda I pelo prazo de 16 (dezesseis anos) e valor de R$ 2.990.000,00, valor este integralmente quitado.

Ato subsequente, por meio da Escritura de Cessão de Direito de Superfície e Outros Pactos, lavrada em 09 de outubro de 2009 pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP no livro 8.959, às páginas 225, o Fundo Renda I cedeu referido direito real de superfície ao FII Patrimonial II.

Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande

O Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande, celebrado em 01 de fevereiro de 2008 e aditado em 07 de março de 2008, entre o Fundo Renda I e a Leader, contando ainda com interveniência da Páris e do FII Patrimonial II, formaliza e dispõe sobre os termos e condições vigentes em relação à locação atípica do Empreendimento Leader Campo Grande, na modalidade de *Built to Suit*.

Foi celebrado o Instrumento Particular de Cessão de Posição Contratual, em 16 de julho de 2009, entre o Fundo Renda I e o FII Patrimonial II, por meio do qual o Fundo Renda I cedeu e transferiu ao FII Patrimonial II sua posição de locador do Empreendimento Leader Campo Grande, ficando este sub-rogado em todos os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande.

Adicionalmente, o Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande estabelece, ainda, as disposições referentes à construção do Empreendimento Leader Campo Grande, bem como a posterior locação do bem pela Leader, com a consequente obrigação desta em realizar o pagamento dos aluguéis.

Sem prejuízo das informações contidas no quadro-resumo acima, a locação tem prazo inicial de 181 (cento e oitenta e um) meses, outorgando-se ainda à Leader o direito de renovar a locação, por períodos iguais ou inferiores ao ajustado, mediante encaminhamento de notificação ao Fundo, com antecedência de 180 (cento e oitenta) dias da data de término do prazo locatício, para negociação das condições que vigorarão para o novo período de locação.

Fiança Leader Campo Grande

Fiança bancária, emitida por instituição financeira brasileira de primeira linha, aceita pelo FII Patrimonial II, sendo que referida carta fiança deverá ser renovada a cada 12 (doze) mês pela Leader, em até 15 (quinze) dias antes da expiração do prazo da fiança em vigência, sempre em montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do remanescente das contraprestações devidas pela Leader ao FII Patrimonial II, calculadas a valor presente com uma taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano.

Atualmente, a fiança bancária em vigor é a n.º 2.025.448-3, emitida pelo Banco Bradesco em 09 de agosto de 2007, e aditada em 25 de julho de 2008, 04 de março de 2009 e 20 de julho de 2009, no valor de R$ 15.315.361,61, com validade até 03 de agosto de 2010.

Compromisso de Resgate dos CRI

Os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande foram cedidos pelo FII Patrimonial II à RB Capital Securitizadora, e esta, por sua vez, emitiu CCI representativas de tais créditos, que foram vinculadas à emissão de CRI da 10ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora.

O Fundo tem interesse em adquirir os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande com os recursos captados por meio da Oferta, com o intuito de explorar a locação do Empreendimento Leader Campo Grande, por meio do recebimento da renda decorrente dos aluguéis. Para tanto, o Fundo celebrará com a RB Capital Securitizadora o Compromisso de Resgate dos CRI, por meio do qual a RB Capital Securitizadora comprometer-se-á a resgatar os CRI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Campo Grande, cancelar as CCI representativas dos créditos imobiliários e ceder os referidos créditos ao Fundo, observando-se a condição suspensiva que será estabelecida no próprio Compromisso de Resgate dos CRI.

Cessão de Direitos Aquisitivos Leader Campo Grande

Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrada entre Páris, na qualidade de cedente, o Fundo na qualidade de cessionário, e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de interveniente-anuente. Por meio do referido instrumento, o Fundo irá adquirir o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Leader Campo Grande, observadas as condições suspensivas que serão pactuadas no instrumento em questão.

Nos termos da Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis, a averbação da construção dos Empreendimentos Agusta, AmBev Uberlândia, Ampla, Leader Campo Grande e Leader Catete perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, será realizada pelo próprio Fundo, observando-se, contudo, que, caso os custos para averbação das referidas construções ultrapassem o valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para cada um dos referidos Empreendimentos, o montante que ultrapassar referido valor será arcado pelas vendedoras dos respectivos Imóveis, proporcionalmente ao valor de venda de cada Imóvel.

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO LEADER NATAL

1. PROPRIETÁRIO							
1.1. SUPERFICIE							
RAZÃO SOCIAL: Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial II, administrado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários							
CNPJ/MF	FUNDO: 08.960.078/0001-60						
	ADMINISTRADOR: 17.343.682/0001-38						
ENDEREÇO: Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 4							
COMPLEMENTO	Sala 514	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-102
1.2. SOLO							
RAZÃO SOCIAL: Arion Empreendimentos Imobiliários Ltda.							
CNPJ/MF: 09.426.507/0001-86							
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº 12.551							
COMPLEMENTO	18º andar Sala 1808	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-903

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA							
O Empreendimento Leader Natal encontra-se localizado nas ruas Gonçalves Ledo, Vaz Godim e João Pessoa, na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte. Possui uma área construída de 3.300 (três mil e trezentos) metros quadrados, implantada em um terreno de 1.870,52 (um mil oitocentos e setenta vírgula cinquenta e dois) metros quadrados.							
ENDEREÇO: Ruas Gonçalves Ledo nº 671, nº 669 e nº 661, Vaz Godim nº 663 (esquina) e João Pessoa nº 86 (esquina)							
COMPLEMENTO		CIDADE	Natal	UF	RN		
CARTÓRIO	1ª Cartório de Registro de Imóveis de Natal - RN						
Nº MATRÍCULA	Matrícula nº 32.854		Regime de Condomínio		Não		

3. TÍTULO AQUISITIVO
Por meio do Contrato de Locação Atípica Leader Natal, bem como por meio do Termo de Assunção de Obrigações, firmado em 07 de julho de 2008, conforme aditado em 20 de agosto de 2008, a Arion se comprometeu a conceder ao Fundo Renda I, o Direito Real de Superfície do Empreendimento Leader Natal. Tendo em vista que o Fundo Renda I cedeu a sua posição contratual no Contrato de Locação Atípica Leader Natal ao FII Patrimonial II, a Arion concederá o Direito Real de Superfície do Empreendimento Leader Natal diretamente ao FII Patrimonial II, por meio da escritura pública lavrada em 20 de agosto de 2010, em fase de registro na matricula do imóvel ("Superfície Leader Natal"). Tendo em vista o Direito Real de Superfície e da Alienação Fiduciária sobre o Empreendimento Leader Natal, o Fundo adquirirá o direito aquisitivo do solo do Empreendimento Leader Natal e após a resolução da Superfície Leader Natal e da Alienação Fiduciária sobre o Empreendimento Leader Natal, o Fundo passará a ser o titular da propriedade plena do Empreendimento Leader Natal.

4. TAXA PERCENTUAL DE OCUPAÇÃO:
Imóvel performado, alugado integralmente para a Leader, tendo 100% de ocupação desde a data de término da reforma do imóvel, qual seja, dezembro de 2008.

5. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:
O imóvel se destina exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das atividades comerciais inerentes ao objeto social da Leader.

6. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:
Alienação fiduciária do solo do imóvel, pela Arion em favor da RB Capital Securitizadora, nos termos do Contrato Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado de 02 de janeiro de 2000, sendo referida garantia devidamente registrada da matrícula do imóvel. Referida garantia será liberada nos temos do Compromisso de Resgate dos CRI.

7. SEGURO:
Nos termos da cláusula 11 do Contrato de Locação Atípica Leader Natal, conforme abaixo definido, a Leader encontra-se obrigada a contratar uma apólice de seguro patrimonial relativo ao Empreendimento Leader Natal, emitida por empresa de seguro de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, que deverá estipular o locador como beneficiário da indenização, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impactos de veículo terrestre e quedas de aeronaves, em valor equivalente ao valor de reconstrução do Imóvel, devendo o seguro vigorar durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações.

8. LOCAÇÃO	
8.1. INSTRUMENTO	Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças, firmado em 17 de março de 2008 bem como Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças, firmado em 10 de novembro de 2008 ("Contrato de Locação Atípica Leader Natal").
8.2. LOCATÁRIA	União de Lojas Leader S.A.
8.2.1. PAÍS DE ORIGEM DA LOCATÁRIA	Brasil.
8.3. PRAZO	181 (cento e oitenta e um) meses, contados da data de início do prazo locatício, que se iniciou em 01/12/2008, quando da assinatura do Termo de Recebimento Definitivo do Empreendimento Leader Natal pela Locatária. O prazo final do contrato de locação se encerrá em janeiro de 2024.
8.4. VALOR DO ALUGUEL	R$ 241.203,19 (duzentos e quarenta e um mil, duzentos e três reais e dezenove centavos) na data-base julho de 2010.
8.5. FORMA DE REAJUSTE	Pelo menor período legalmente permitido por lei, pela variação do IPCA/IBGE.
8.6. DATA DE VENCIMENTO DO PRIMEIRO ALUGUEL	04 de Fevereiro de 2009 (referente ao aluguel de dezembro de 2008).
8.7. DATA DE VENCIMENTO DO ÚLTIMO ALUGUEL	04 de Fevereiro de 2024 (referente ao aluguel de dezembro de 2023).
8.8. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Os aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento estarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária mensal pelo mesmo índice de reajuste do aluguel.
8.9. INDENIZAÇÃO	Indenização devida pela Leader ao FII Patrimonial II, nos termos da clausula 17 do Contrato de Locação Atípica Leader Natal, a título de perdas e danos, caso a Leader rescinda voluntariamente o Contrato de Locação Atípica Leader Natal a partir da data de sua assinatura e antes de findo o prazo de locação, ou caso o Contrato de Locação Atípica Leader Natal seja rescindido pelo FII Patrimonial II em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da Leader. Tal indenização será equivalente ao valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes para o término do Contrato de Locação Atípica Leader Natal, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato que deu origem à rescisão antecipada, corrigido monetariamente na forma do Contrato de Locação Atípica Leader Natal, *pro rata temporis* desde a data da última correção do aluguel até a data de rescisão do Contrato de Locação Atípica Leader Natal.
8.10. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.

8.11. GARANTIAS	Fiança bancária de, emitida por instituição financeira brasileira de primeira linha, aceita pelo locador, sendo que referida carta fiança deverá ser renovada a cada 12 (doze) meses pela Leader, em até 15 (quinze) dias antes da expiração do prazo da fiança em vigência, sempre em montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do remanescente das contraprestações devidas pela Leader ao locador, calculadas a valor presente com uma taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano. Atualmente, a fiança bancária em vigor é a n.º 2.032.606-9, emitida pelo Banco Bradesco em 01 de agosto de 2008 e aditada em 04 de março de 2009 e 20 de julho de 2009, no valor de R$ 15.418.641,67, com validade até 03 de agosto de 2010.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE O EMPREENDIMENTO LEADER NATAL

Em razão da participação relevante do Empreendimento Leader no patrimônio líquido do Fundo, ou na receita bruta do Fundo, nos termos do item 2.2 do Anexo III-B da Instrução CVM n° 400, seguem informações adicionais em relação a este empreendimento que devem ser consideradas pelos Investidores.

O Empreendimento Leader Natal encontra-se entre as Ruas Gonçalves Ledo, João Pessoa e Vaz Godim, na quadra complementada pela Rua Dr. Heitor Carrilho, na Cidade Alta, Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte. Possui uma área construída de 3.300 (três mil e trezentos) metros quadrados, implantada em um terreno 1.870,52 (um mil oitocentos e setenta vírgula cinquenta e dois) metros quadrados.

A Cidade Alta permanece como principal centro de comércio do município, principalmente nos segmentos populares, seguida pelo bairro de Petrópolis, ambos apresentando boa infraestrutura de comercio e serviços. O imóvel está localizado em um corredor comercial importante, no centro comercial da cidade, próximo as avenidas Rio Branco e Princesa Isabel, que correspondem aos principais endereços da Cidade Alta. Tem a acesso direto pela Rua João Pessoa e, em termos de visibilidade, possui grande destaque no centro.

O imóvel dispõe de todos os melhoramentos básicos existentes na capital do estado do Rio Grande do Norte. Todos os serviços se encontram disponíveis no local: energia elétrica, telefonia, água, esgoto, ruas pavimentadas, iluminação publica, coleta de lixo, serviços de conservação e limpeza viárias, entrega postal, etc.

O local do imóvel é de fácil comunicação com os mais diversos setores do município, bem como as principais vias de saída da cidade, através de conexões. A malha viária é de bom nível e encontra-se bem conservada. O local é bem servido em relação a transporte coletivo, tendo a sua disposição linhas regulares de ônibus que permitem ligações com os mais diversos setores do município.

O imóvel encontra-se a 75m da Avenida Rio Branco, a principal avenida da cidade de Natal, a 200m da Praça do Mercado, a 5km da Rodoviária e a 15km do Aeroporto Augusto Severo.

Capital menos violenta do Brasil e décima-quarta cidade mais segura do pais, Natal é a vigésima-primeira cidade mais populosa do Brasil, detendo em 2008 uma população de 798.065 habitantes, ou 1.225.409 milhão, contando a região metropolitana. Atrai aproximadamente mais de um milhão e meio de turistas por ano por dotar de muitas praias e belezas naturais, o que faz com que a cidade se configure como a oitava cidade mais visitada por turistas do Brasil.

Edificações:

A loja está edificada em um prédio comercial exclusivo, resultando da unificação de 5 (cinco) imóveis, que foram reformados e adaptados para abrigar essa unidade comercial do Grupo Leader.

A loja foi inaugurada em 8 de dezembro de 2008 após ter passado por reforma e ocupa um terreno de formato praticamente retangular, com frentes de 34m para a Rua João Pessoa, 56,35m pela divida esquerda confrontando com a Rua Gonçalves Ledo, 58,10m pela divida direita confrontando com a Rua Vaz Gondim e 32m de fundos divisando com terceiros.

O prédio é formado por dois pavimentos, sendo o primeiro com salão de vendas e áreas acessórias e o segundo também com salão de vendas, ala administrativa, estoque e áreas de apoio. A loja possui mobiliário e acabamentos definidos de acordo com as necessidades da Leader, ambos em prefeito estado de conservação. A loja possui acesso direto pela Rua João Pessoa. Existe ainda uma doca voltada para a Rua Gonçalves Ledo.

A loja esta construída com os seguintes acabamentos básicos: piso em porcelanato nos salões de vendas, atendimentos ao cliente, vitrines e provadores, piso cerâmico nas áreas de apoio (gerência, sanitários, vestiários e estoque); paredes em alvenaria, sendo as internas em *dry-wall;* laminado melamínico branco nos sanitários, refeitório e parte interna da escada de serviço, tratamento acústico nas paredes internas da casa de maquinas; teto em gesso acartonado com acabamento em pintura acrílica fosca.

Dentre os serviços, instalações e equipamentos de uso abrangente, merecem destaque o elevador de carga para 500kg, o par de escadas rolantes circulando entre os dois níveis de loja, o sistema de som distribuído em todas as áreas de vendas e apoio e as instalações elétricas (ligação em media tensão a partir da rede publica incluindo posto chave, aterramento, rede enterrada, cabine de medição e transformação, grupo gerador com 55kva, bomba de requalque e transformador de 530kva) e a infraestrutura de instalações de CFTV e antenas antifurto, com distribuição de rede seca de eletrodutos e eletrocalhas específicos para CFTV a partir da sala de monitoramento até os pontos das câmeras de segurança.

CONTRATOS RELACIONADOS AO EMPREENDIMENTO LEADER NATAL

Abaixo segue uma relação, com breve descrição, dos principais instrumentos contratuais relacionados ao Empreendimento Leader Natal, a saber: (i) Escritura de Superfície Leader Natal; (ii) Contrato de Locação Atípica Leader Natal; (iii) Fiança Leader Natal; (iv) Compromisso de Resgate dos CRI; (v) Cessão de Direitos Aquisitivos Leader Natal:

Superfície Leader Natal

Por meio do Termo de Assunção de Obrigações, firmado em 07 de julho de 2008, conforme aditado em 20 de agosto de 2008, a Arion se comprometeu a conceder ao Fundo Renda I, o Direito Real de Superfície do Empreendimento Leader Natal. Tendo em vista que o Fundo Renda I cedeu a sua posição contratual no Contrato de Locação Atípica Leader Natal ao FII Patrimonial II, a Arion concedeu o Direito Real de Superfície do Empreendimento Leader Natal diretamente ao FII Patrimonial II, a Arion concedeu o Direito Real de Superfície do Empreendimento Leader Natal diretamente ao FII Patrimonial II, por meio da escritura pública celebrada em 20 de agosto de 2010.

Contrato de Locação Atípica Leader

O Contrato de Locação Atípica Leader Natal, celebrado em 17 de março de 2008, entre o Fundo I e a Leader, e posteriormente aditado em 10 de novembro de 2008, formaliza e dispõe sobre os termos e condições vigentes em relação à locação atípica do Empreendimento Leader Natal, na modalidade de *Build to Suit*.

Em virtude do Contrato de Cessão de Posição Contratual celebrado entre o Fundo Renda I e o FII Patrimonial II, o Fundo Renda I cedeu ao FII Patrimonial II a posição contratual que ocupava em relação à Leader no Contrato de Locação Atípica Leader Natal. Por meio deste instrumento, o FII Patrimonial II sub-roga-se em todos os direitos, deveres e obrigações decorrentes de tal posição.

Estabelece este instrumento as disposições referentes à construção do Empreendimento Leader Natal, bem como a posterior locação do bem pela Leader, com a consequente obrigação desta em realizar o pagamento dos aluguéis na forma e sob os termos no Contrato de Locação Atípica Leader Natal.

Sem prejuízo das informações contidas no quadro-resumo acima, a locação tem prazo inicial de 181 (cento e oitenta e um) meses, contados da data de dezembro de 2008, outorgando-se ainda à Leader o direito de renovar a locação, por outro período correspondente ou mesmo inferior ao prazo do contrato vigente, mediante comunicação ao locador, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data de término do prazo locatício.

A Leader, em garantia do pagamento de suas obrigações em relação ao Contrato de Locação Atípica Leader Natal, comprometeu-se a apresentar a Fiança Leader Natal, conforme descrita abaixo, pelo prazo correspondente a todo período em que viger a locação.

Fiança Leader

Fiança bancária, emitida por instituição financeira brasileira de primeira linha, sendo que referida carta fiança deverá ser renovada a cada 12 (doze) mês pela Leader, em até 15 (quinze) dias antes da expiração do prazo da fiança em vigência, sempre em montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do remanescente das contraprestações devidas pela Leader ao locador, calculadas a valor presente com uma taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano.

Atualmente, a fiança bancária em vigor é a n.º 2.032.606-9, emitida pelo Banco Bradesco em 01 de agosto de 2008 e aditada em 04 de março de 2009 e 20 de julho de 2009, no valor de R$ 15.418.641,67, com validade até 03 de agosto de 2010.

Compromisso de Resgate dos CRI

Os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Natal foram cedidos à RB Capital Securitizadora. A RB Capital, por sua vez, emitiu CCI representativas de 100% da totalidade de tais créditos, as quais, posteriormente, foram vinculadas à emissão de CRI da 19ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora.

Posteriormente, a RB Capital Securitizadora emitiu 41 (quarenta e uma) CCI representativas de 100 % da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Natal por ela detidos.

O Fundo tem interesse em adquirir os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica Leader Natal com os recursos captados por meio da Oferta, com o intuito de explorar a locação do Empreendimento Leader Natal diretamente, por meio do recebimento da renda decorrente dos aluguéis. Para tanto, o Fundo celebrará com a RB Capital Securitizadora o Compromisso de Resgate dos CRI, por meio do qual a RB Capital Securitizadora comprometer-se-á a resgatar os CRI e adquirir as CCI lastreados nos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípica Leader Natal, cancelar as CCI representativas dos créditos imobiliários e ceder os referidos créditos ao Fundo, observando-se a condição suspensiva que será estabelecida no próprio Compromisso de Resgate dos CRI.

Cessão de Direitos Aquisitivos Leader Natal

Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis Objeto de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre Arion, na qualidade de cedente, o Fundo na qualidade de cessionário, e a RB Capital Securitizadora, na qualidade de interveniente-anuente. Por meio do referido instrumento, o Fundo irá adquirir o direito aquisitivo da propriedade do solo do Empreendimento Leader Natal, observadas as condições suspensivas que serão pactuadas no instrumento em questão.

Nos termos da Cessão de Direitos Aquisitivos Sobre Bens Imóveis, a averbação da construção dos Empreendimentos Agusta, AmBev Uberlândia, Ampla, Leader Campo Grande e Leader Catete perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, será realizada pelo próprio Fundo, observando-se, contudo, que, caso os custos para averbação das referidas construções ultrapassem o valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para cada um dos referidos Empreendimentos, o montante que ultrapassar referido valor será arcado pelas vendedoras dos respectivos Imóveis, proporcionalmente ao valor de venda de cada Imóvel.

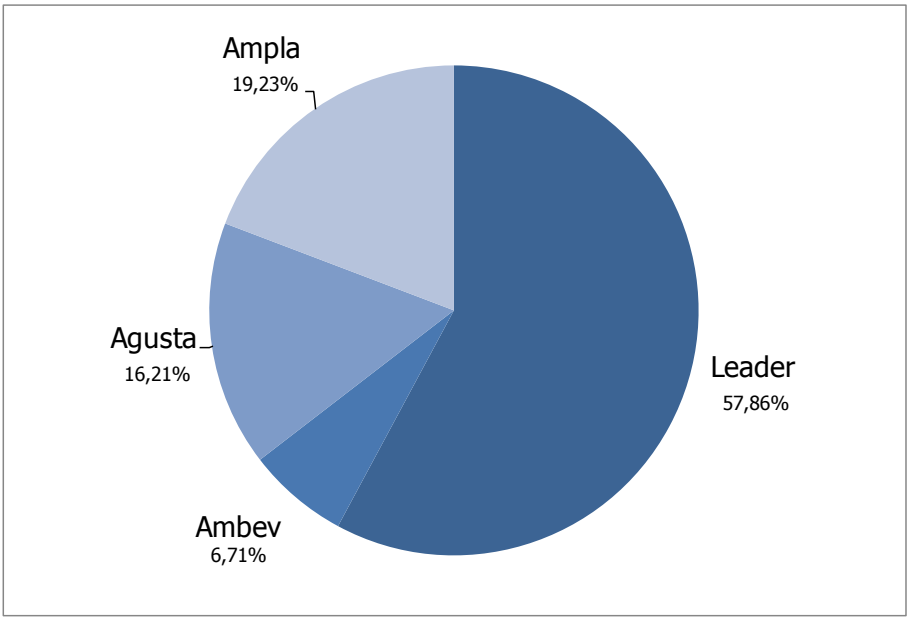
IMÓVEIS A SEREM ADQUIRIDOS PELO FUNDO

Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira

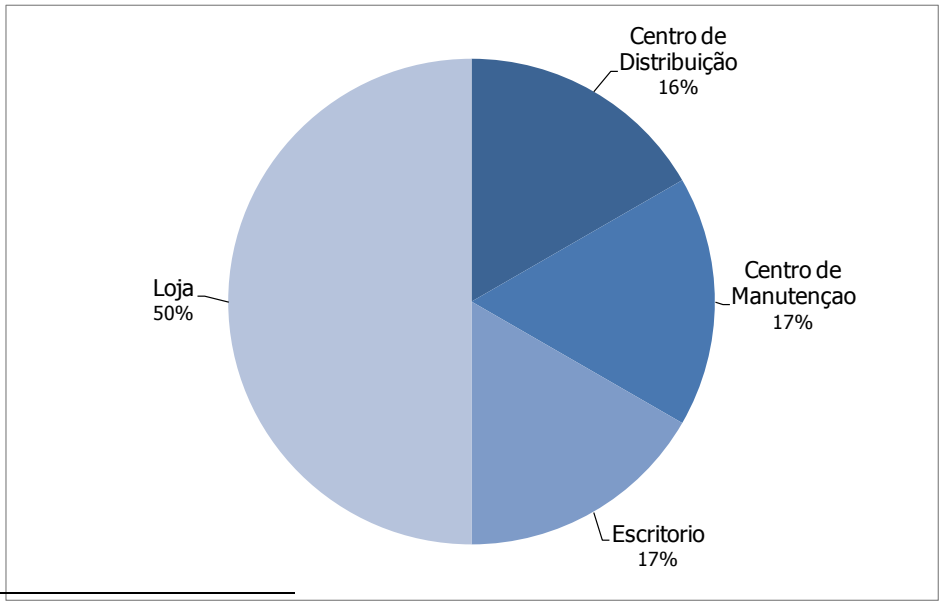
Como informação adicional ao Prospecto com relação à presente Oferta, foi elaborado um estudo de viabilidade econômica e financeira do Fundo, tomando por base os laudos de avaliação dos Empreendimentos, contendo a expectativa de retorno dos Empreendimentos bem como a exposição das premissas adotadas, conforme constante do Estudo da Viabilidade anexo ao presente na forma do Anexo 6, nas páginas 261 a 290 do presente Prospecto.

Análise da Carteira do Fundo[1]

Distribuição da Renda por Locatária:

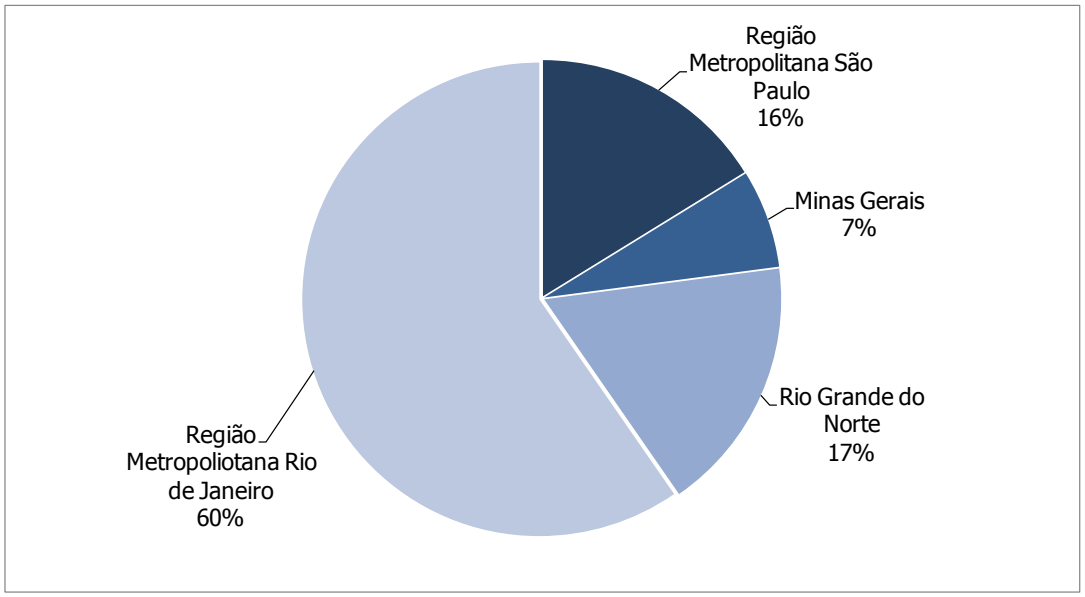


Distribuição por Tipo de Ativo

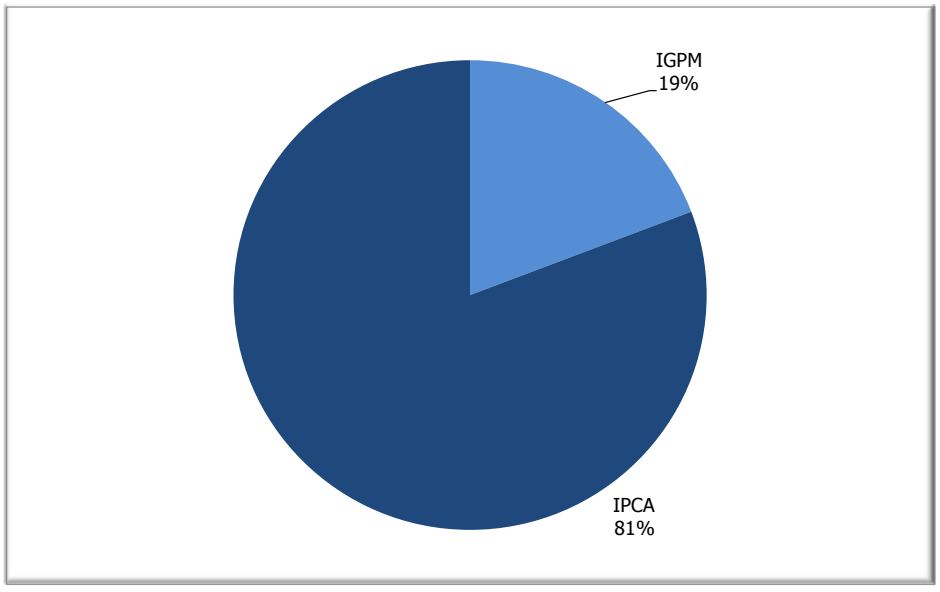


[1] As informações apresentadas nesta seção se aplicam para o período após o início do recebimento de aluguel do Empreendimento Agusta.

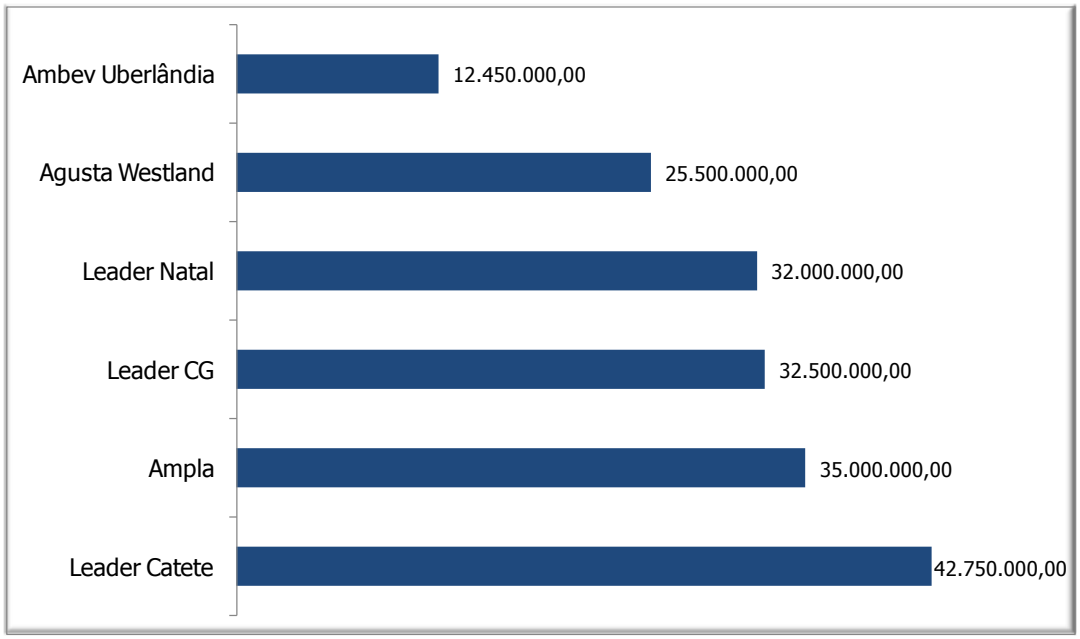
Distribuição Ponderada por Localização



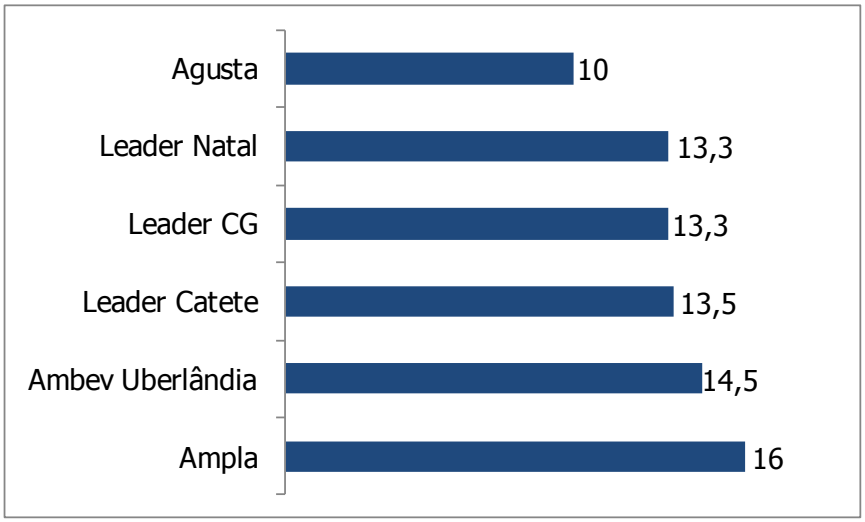
Indexação dos Contratos Ponderada por Aluguel Mensal



Valor dos Ativos (R$)



Prazo Remanescente dos Contratos de Locação



AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DOS EMPREENDIMENTOS

Os recursos captados pela Oferta serão utilizados parcialmente para a aquisição da propriedade dos seguintes empreendimentos imobiliários:

(a) Empreendimento Leader Catete;

(b) Empreendimento Leader Campo Grande; e

(c) Empreendimento Leader Natal.

Quanto aos Empreendimentos Agusta, AmBev Uberlândia e Ampla, cujo Direito Real de Superfície é detido pelo Fundo, este utilizará parte dos recursos captados pela presente Oferta para adquirir a propriedade do solo dos referidos Empreendimentos, que atualmente é detido, respectivamente, pela RBCP 18, Bóreas e Hera.

AQUISIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

Atualmente os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípica dos Empreendimentos encontram-se vinculados a CRI e/ou CCI emitidos pela RB Capital Securitizadora.

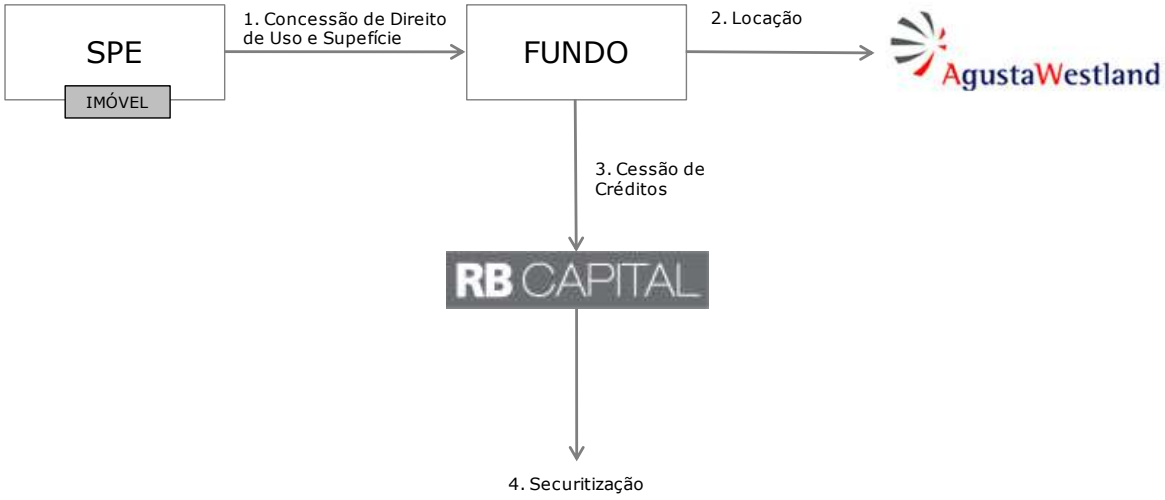
Para viabilizar a exploração direta dos Empreendimentos pelo Fundo, no intuito de receber a renda decorrente dos aluguéis diretamente, é necessário realizar o resgate dos CRI e a recompra/ cancelamento das CCI que estão lastreados em Créditos Imobiliários de locação decorrentes dos Contratos de Locação Atípica, bem como a cessão desses créditos para o Fundo.

Desta forma, parcela dos recursos captados pela Oferta será destinada ao desmonte da operação de securitização dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípica.

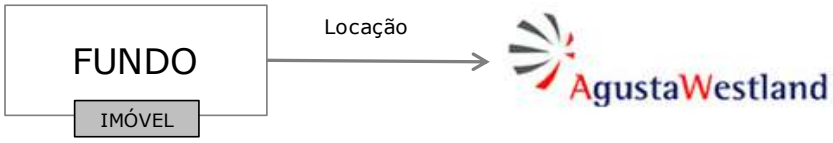
Nestes termos, o procedimento de aquisição dos Empreendimentos e desmonte dos CRI lastreados nos Créditos Imobiliários obedecerão aos cronogramas estimativos abaixo descritos, observando-se os procedimentos descritos no Anexo 9 “Estrutura de Desmonte dos CRI e Aquisição dos Empreendimentos” nas páginas 533 a 554 deste Prospecto.

i) Empreendimento Agusta

Estrutura Atual



Estrutura Final



Cronograma do Desmonte dos CRI e Aquisição do Empreendimento Agusta

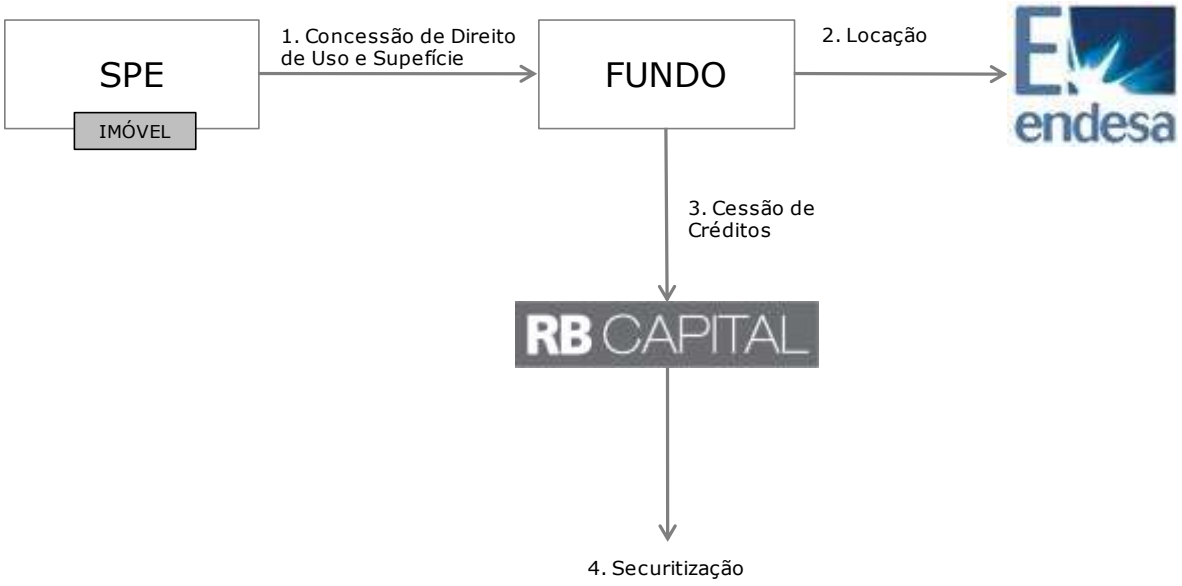
EVENTO	Data
Captação dos recursos da Oferta pelo Fundo.	**D+0**
Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à obtenção dos recursos necessários à aquisição do Empreendimento Agusta, que permanecerão no Fundo até o cumprimento da condição suspensiva referente à performance do Empreendimento.	**D+1**
Envio de notificação, pela RBCP 18 à Agusta, oferecendo-lhe o direito de preferência na aquisição do Imóvel Agusta.	
Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à performance do Imóvel (conclusão de suas obras e expedição do habite-se pela autoridade administrativa competente)	**Data Performance**
Comunicação, pela RB Capital Securitizadora à Pentágono (na qualidade de agente fiduciário dos CRI Agusta), sobre o resgate dos referidos CRI.	
Comunicação, pela RB Capital Securitizadora ao investidor da CCI Residual Agusta, sobre a recompra da referida CCI.	
Antecipação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do preço dos Créditos Imobiliários Agusta, mediante depósito na conta fiduciária dos CRI Agusta.	**Data Performance+4**
Efetivação do resgate dos CRI Agusta, recompra da CCI Residual Agusta e cancelamento das CCI Agusta pela RB Capital Securitizadora e efetivação da compra dos Créditos Imobiliários Agusta pelo Fundo.	**Data Performance+5**
Notificação à Agusta sobre a compra do Imóvel Agusta pelo Fundo.	
Assinatura dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Agusta e do regime fiduciário pela RB Capital Securitizadora e pela Pentágono (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Agusta).	
Implementação das condições da cessão dos Direitos Aquisitivos do Imóvel Agusta pelo Fundo e do cancelamento do Direito Real de Superfície Agusta, com o consequente pagamento, pelo Fundo à RBCP18, do preço do Imóvel Agusta.	
Prenotação na matrícula do Imóvel Agusta: (i) da Cessão dos Direitos Aquisitivos Agusta, (ii) dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Agusta e do regime fiduciário dos CRI Agusta, observando-se eventual necessidade de pagamento de custas e impostos (ITBI).	**Data Performance+12**

INFORMAÇÕES DETALHADAS

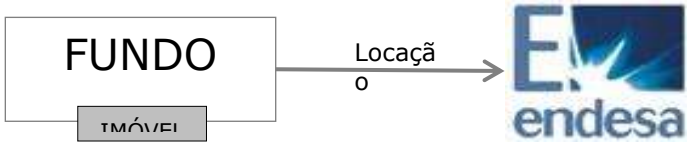
Para informações detalhadas sobre a estrutura de desmonte dos CRI, bem como da aquisição da propriedade plena sobre o Empreendimento Agusta, ver páginas 546 a 548 deste Prospecto, constantes do Anexo 9 “Estrutura de Desmonte dos CRI e Aquisição dos Empreendimentos”.

ii) Empreendimento Ampla – Grupo Endesa

Estrutura Atual



Estrutura Final



Cronograma do Desmonte dos CRI e Aquisição do Empreendimento Ampla – Grupo Endesa

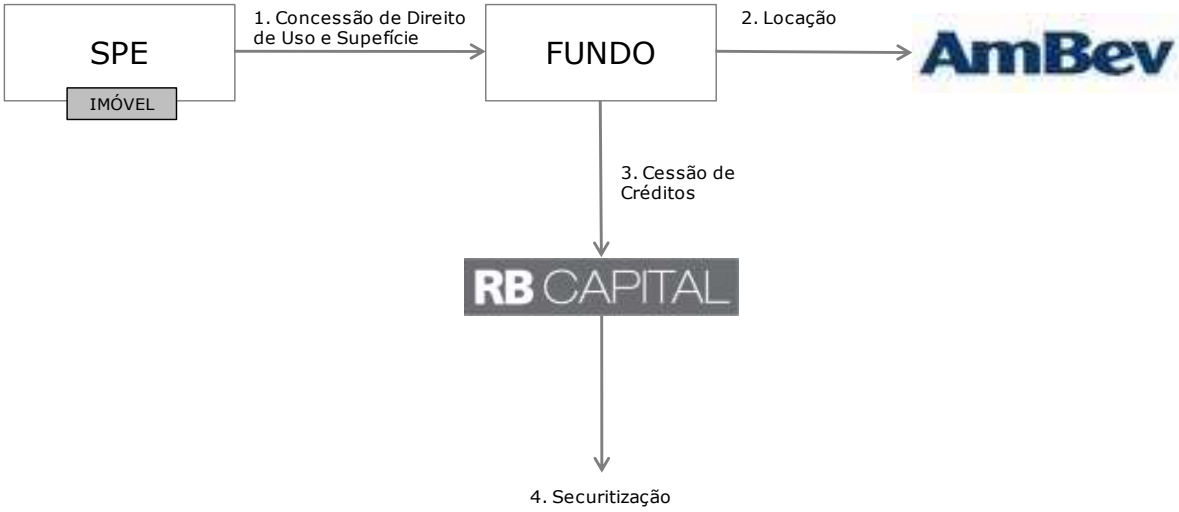
EVENTO	Data
Captação dos recursos da Oferta pelo Fundo.	**D+0**
Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à obtenção dos recursos necessários à aquisição do Empreendimento Ampla.	**D+1**
Comunicação, pela RB Capital Securitizadora à Oliveira Trust (na qualidade de agente fiduciário dos CRI Ampla - 12ª e 17ª séries da 1ª emissão da RB Capital) e aos investidores dos CRI Ampla, sobre o resgate dos referidos CRI.	
Antecipação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do preço dos Créditos Imobiliários Ampla, mediante depósito nas contas fiduciárias dos CRI Ampla.	**D+30**
Efetivação do resgate dos CRI Ampla e cancelamento das CCI Ampla pela RB Capital Securitizadora e efetivação da compra dos Créditos Imobiliários Ampla pelo Fundo.	**D+31**
Notificação à Ampla sobre a compra do Imóvel Ampla pelo Fundo.	
Assinatura dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Ampla e dos regimes fiduciários pela RB Capital Securitizadora e pela Oliveira Trust (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Ampla).	
Implementação das condições da cessão dos Direitos Aquisitivos do Imóvel Ampla pelo Fundo e do cancelamento do Direito Real de Superfície Ampla, com o consequente pagamento, pelo Fundo à Hera, do preço do Imóvel Ampla.	
Prenotação na matrícula do Imóvel Ampla: (i) da Cessão dos Direitos Aquisitivos Ampla, (ii) dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Ampla e do regime fiduciário dos CRI Ampla, observando-se eventual necessidade de pagamento de custas e impostos (ITBI).	**D+38**

Informações Detalhadas

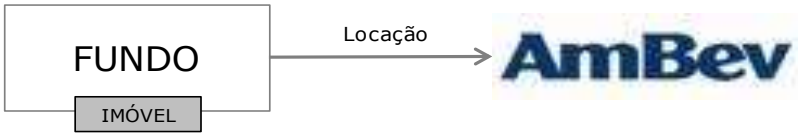
Para informações detalhadas sobre a estrutura de desmonte dos CRI, bem como da aquisição da propriedade plena sobre o Empreendimento Ampla, ver páginas 537 a 539 deste Prospecto, constantes do Anexo 9 “Estrutura de Desmonte dos CRI e Aquisição dos Empreendimentos”.

iii) Empreendimento Ambev Uberlândia

Estrutura Atual



Estrutura Final



Cronograma do Desmonte dos CRI e Aquisição do Empreendimento Ambev Uberlândia

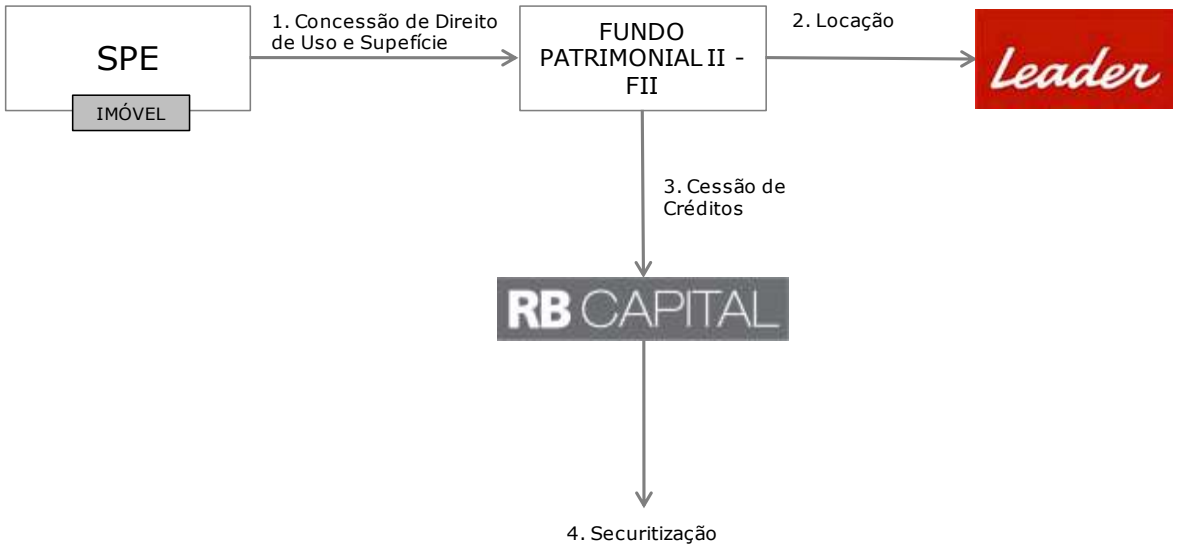
EVENTO	Data
Captação dos recursos da Oferta pelo Fundo.	**D+0**
Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, da obtenção dos recursos necessários à aquisição do Empreendimento Ambev Uberlândia.	**D+1**
Comunicação, pela RB Capital Securitizadora ao agente fiduciário dos CRI Ambev (no caso, a Pentágono), sobre o resgate dos CRI Ambev.	
Antecipação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do preço dos créditos imobiliários Ambev, mediante depósito na conta fiduciária dos CRI Ambev.	**D+5**
Efetivação do resgate dos CRI Ambev e cancelamento das CCI Ambev pela RB Capital Securitizadora e efetivação da compra dos créditos imobiliários Ambev pelo Fundo.	**D+6**
Notificação à Ambev sobre a compra do Imóvel Ambev pelo Fundo.	
Assinatura dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Ambev e do regime fiduciário pela RB Capital Securitizadora e pela Pentágono (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Ambev).	
Implementação das condições da cessão dos Direitos Aquisitivos do Imóvel Ambev pelo Fundo e do cancelamento do Direito Real de Superfície Ambev, com o consequente pagamento, pelo Fundo à Bóreas, do preço do Imóvel Ambev.	
Prenotação na matrícula do Imóvel Ambev: (i) da Cessão dos Direitos Aquisitivos Ambev Uberlândia, (ii) dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Ambev e do regime fiduciário dos CRI Ambev, observando-se eventual necessidade de pagamento de custas e impostos (ITBI).	**D+13**

Informações Detalhadas

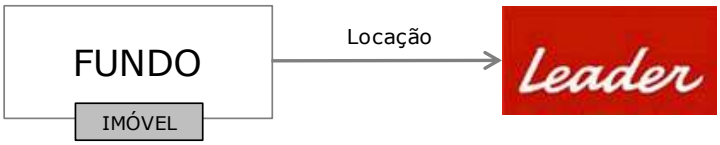
Para informações detalhadas sobre a estrutura de desmonte dos CRI, bem como da aquisição da propriedade plena sobre o Empreendimento Ambev Uberlândia, ver página 540 deste Prospecto, constantes do Anexo 9 “Estrutura de Desmonte dos CRI e Aquisição dos Empreendimentos”.

iv) Empreendimento Leader Catete

Estrutura Atual



Estrutura Final



Cronograma do Desmonte dos CRI e Aquisição do Empreendimento Leader Catete

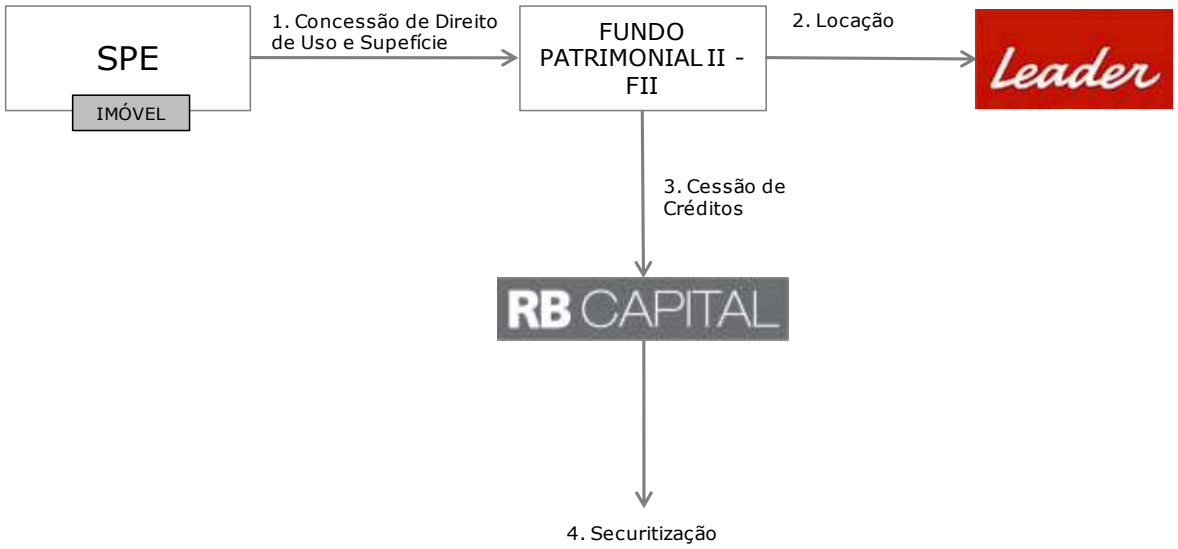
EVENTO	Data
Captação dos recursos da Oferta pelo Fundo.	**D+0**
Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à obtenção dos recursos necessários à aquisição do Empreendimento Leader Catete.	**D+1**
Comunicação, pela RB Capital Securitizadora à Oliveira Trust (na qualidade de agente fiduciário dos CRI Leader Catete), sobre o resgate dos referidos CRI.	
Antecipação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do preço dos Créditos Imobiliários Leader Catete, mediante depósito nas contas fiduciárias dos CRI Leader Catete.	**D+5**
Efetivação do resgate dos CRI Leader Catete e cancelamento das CCI Leader Catete pela RB Capital Securitizadora e efetivação da compra dos Créditos Imobiliários Leader Catete pelo Fundo.	**D+6**
Notificação à Leader sobre a compra do Imóvel Leader Catete pelo Fundo.	
Assinatura dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Catete e do regime fiduciário pela RB Capital Securitizadora e pela Oliveira Trust (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Leader Catete).	
Comunicação, pela Ares ao FII Patrimonial II, do atendimento da condição suspensiva referente ao cancelamento do Direito Real de Superfície Leader Catete.	
Implementação das condições da cessão dos Direitos Aquisitivos do Imóvel Leader Catete pelo Fundo e do cancelamento do Direito Real de Superfície Leader Catete, com o consequente pagamento, pelo Fundo à Ares, do preço do Imóvel Leader Catete.	
Prenotação na matrícula do Imóvel Leader Catete: (i) da Cessão dos Direitos Aquisitivos Leader Catete, (ii) dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Catete e do regime fiduciário dos CRI Leader Catete, observando-se eventual necessidade de pagamento de custas e impostos (ITBI).	**D+13**

Informações Detalhadas

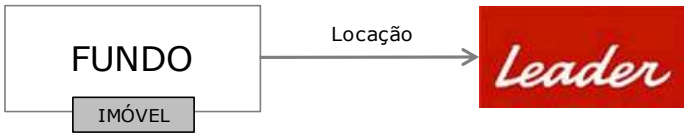
Para informações detalhadas sobre a estrutura de desmonte dos CRI, bem como da aquisição da propriedade plena sobre o Empreendimento Leader Catete, ver página 549 deste Prospecto, constantes do Anexo 9 “Estrutura de Desmonte dos CRI e Aquisição dos Empreendimentos”.

v) Empreendimento Leader Campo Grande

Estrutura Atual



Estrutura Final



Cronograma do Desmonte dos CRI e Aquisição do Empreendimento Leader Campo Grande

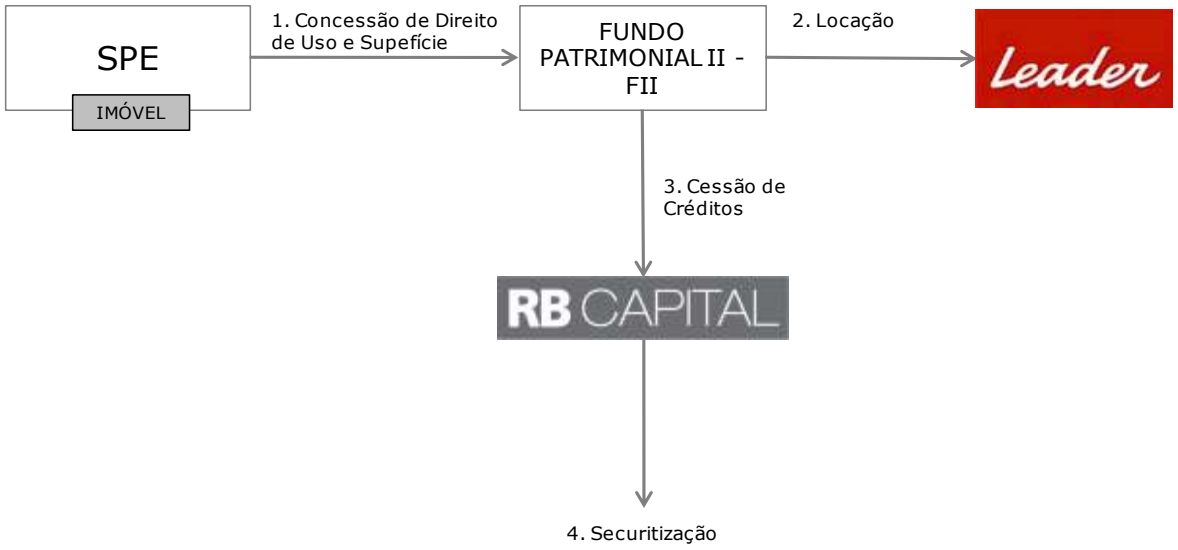
EVENTO	Data
Captação dos recursos da Oferta pelo Fundo.	**D+0**
Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à obtenção dos recursos necessários à aquisição do Empreendimento Leader Campo Grande.	**D+1**
Comunicação, pela RB Capital Securitizadora à Oliveira Trust (na qualidade de agente fiduciário dos CRI Leader Campo Grande), sobre o resgate dos referidos CRI.	
Comunicação, pela RB Capital Securitizadora ao investidor das CCI Residuais Leader Campo Grande, sobre a recompra das referidas CCI.	
Antecipação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do preço dos Créditos Imobiliários Leader Campo Grande, mediante depósito na conta fiduciária dos CRI Leader Campo Grande.	**D+2**
Efetivação do resgate dos CRI Leader Campo Grande, recompra das CCI Residuais Leader Campo Grande e cancelamento das CCI Leader Campo Grande pela RB Capital Securitizadora e efetivação da compra dos Créditos Imobiliários Leader Campo Grande pelo Fundo.	**D+3 (úteis)**
Notificação à Leader sobre a compra do Imóvel Leader Campo Grande pelo Fundo.	
Assinatura dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Campo Grande e do regime fiduciário pela RB Capital Securitizadora e pela Oliveira Trust (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Leader Campo Grande).	
Comunicação, pela SPE ao FII Patrimonial II, do atendimento da condição suspensiva referente ao cancelamento do Direito Real de Superfície Leader Campo Grande.	
Implementação das condições da cessão dos Direitos Aquisitivos do Imóvel Leader Campo Grande pelo Fundo e do cancelamento do Direito Real de Superfície Leader Campo Grande, com o consequente pagamento, pelo Fundo à Páris, do preço do Imóvel Leader Campo Grande.	
Prenotação na matrícula do Imóvel Leader Campo Grande: (i) da Cessão dos Direitos Aquisitivos Leader Campo Grande, (ii) dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Campo Grande e do regime fiduciário dos CRI Leader Campo Grande, observando-se eventual necessidade de pagamento de custas e impostos (ITBI).	**D+10**

Informações Detalhadas

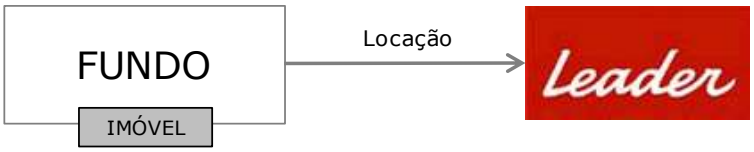
Para informações detalhadas sobre a estrutura de desmonte dos CRI, bem como da aquisição da propriedade plena sobre o Empreendimento Leader Campo Grande, ver páginas 543 a 545 deste Prospecto, constantes do Anexo 9 "Estrutura de Desmonte dos CRI e Aquisição dos Empreendimentos".

vi) Empreendimento Leader Natal

Estrutura Atual



Estrutura Final



Cronograma do Desmonte dos CRI e Aquisição do Empreendimento Leader Natal

EVENTO	Data
Captação dos recursos da Oferta pelo Fundo.	**D+0**
Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à obtenção dos recursos necessários à aquisição do Empreendimento Leader Natal.	**D+1**
Comunicação, pela RB Capital Securitizadora à Oliveira Trust (na qualidade de agente fiduciário dos CRI Leader Natal), sobre o resgate dos referidos CRI.	
Antecipação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do preço dos Créditos Imobiliários Leader Natal, mediante depósito nas contas fiduciárias dos CRI Leader Natal.	**D+2**
Efetivação do resgate dos CRI Leader Natal e cancelamento das CCI Leader Natal pela RB Capital Securitizadora e efetivação da compra dos Créditos Imobiliários Leader Natal pelo Fundo.	**D+3 (úteis)**
Notificação à Leader sobre a compra do Imóvel Leader Natal pelo Fundo.	
Assinatura dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Natal e do regime fiduciário pela RB Capital Securitizadora e pela Oliveira Trust (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Leader Natal).	
Comunicação, pela Arion ao FII Patrimonial II, do atendimento da condição suspensiva referente ao cancelamento do Direito Real de Superfície Leader Natal.	
Implementação das condições da cessão dos Direitos Aquisitivos do Imóvel Leader Natal pelo Fundo e do cancelamento do Direito Real de Superfície Leader Natal, com o consequente pagamento, pelo Fundo à Arion, do preço do Imóvel Leader Natal.	
Prenotação na matrícula do Imóvel Leader Natal: (i) da Cessão dos Direitos Aquisitivos Leader Natal, (ii) dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Natal e do regime fiduciário dos CRI Leader Natal, observando-se eventual necessidade de pagamento de custas e impostos (ITBI).	**D+10**

Informações Detalhadas

Para informações detalhadas sobre a estrutura de desmonte dos CRI, bem como da aquisição da propriedade plena sobre o Empreendimento Leader Natal, ver páginas 552 a 554 deste Prospecto, constantes do Anexo 9 “Estrutura de Desmonte dos CRI e Aquisição dos Empreendimentos”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

- Condições do Contrato de Distribuição
- Procedimentos da Distribuição
- Demonstrativos dos Custos da Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez
- Da Contratação de Instituições Participantes
- Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo, o Consultor Imobiliário e o Coordenador Líder e disciplina a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta e regula a relação existente entre o Coordenador Líder e o Fundo.

As Cotas serão distribuídas publicamente a pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não serem investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

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

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

Nenhuma outra comissão, além daquelas previstas no Contrato de Distribuição, será devida ao Coordenador Líder.

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

No âmbito da Oferta, qualquer Investidor deverá realizar a sua oferta firme de aquisição de Cotas junto ao Coordenador Líder, até o dia 13 de outubro de 2010. No entanto, conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer das Pessoas Vinculadas.

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

Administrador

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 4, Sala 514
Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Sergio da Costa Ribeiro
Tel.: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046

Coordenador Líder

BB Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
20031-080 – Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Tarcísio Vieira Ramos Filho
Tel.: (11) 3149-8400
Fax: (11) 3149-8529

PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

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

DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelo Fundo, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

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

DA CONTRATAÇÃO DE INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES

O Coordenador Líder poderá contratar instituições participantes para participarem da colocação das Cotas ("Instituições Participantes").

Caso venham a ser contratadas Instituições Participantes, estas (i) serão contratadas diretamente pelo Coordenador Líder, na forma da "Minuta de Termo de Adesão" anexa ao Contrato de Distribuição; (ii) receberão remuneração equivalente a 1,00% (um por cento) do valor efetivamente colocado pela respectiva Instituição Participante, a ser paga diretamente pelo Fundo, na forma prevista no Termo de Adesão, sendo certo que o montante que será pago às Instituições Participantes será descontado do montante a ser pago ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição; e (iii) estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos captados pelo Fundo através da Oferta serão destinados à aquisição e/ou exploração dos Empreendimentos, conforme tabela abaixo:

Item	Valor de Resgate do CRI / CCI com multa	Valor residual do imóvel após resgate do CRI / CCI	Total Ativos	Percentual em relação a Oferta
Ampla	28.949.257,56	6.050.742,44	35.000.000,00	18,4%
Agusta Westland	17.955.179,48	7.544.820,52	25.500.000,00	13,4%
Ambev Uberlândia	8.920.497,99	3.529.502,01	12.450.000,00	6,6%
Leader Natal	22.424.901,99	9.575.098,01	32.000.000,00	16,8%
Leader Catete	26.676.307,42	16.073.692,58	42.750.000,00	22,5%
Leader CG	22.436.713,25	10.063.286,75	32.500.000,00	17,1%
Total Portfolio Atual	127.362.857,69	52.837.142,31	180.200.000,00	94,8%
ITBI e Laudêmio			2.575.219,76	1,4%
Custos com registros			150.000,00	0,1%
Total Aquisição dos Ativos			**182.913.584,55**	**96,3%**
Comissão de Coordenação e Colocação			5.700.000,70	3,0%
Impostos sobre Comissão de Coordenação e Colocação			286.478,33	0,2%
Assessoria Legal			150.000,00	0,1%
Taxas CVM, Bovespa e CBLC			157.070,01	0,1%
Provisão para despesas futuras			400.000,00	0,2%
Excesso de Caixa			392.889,74	0,2%
Total Outros			**7.086.438,77**	**3,7%**
Total de Recursos da Oferta			**190.000.023,32**	**100,0%**

Os recursos captados pela Oferta serão destinados ao resgate dos CRI, recompra de CCI, à aquisição dos Empreendimentos e à exploração destes por meio dos Contratos de Locação Atípica, de modo que o Fundo passe a perceber diretamente a renda decorrente dos aluguéis, observada a Ordem de Aquisição estabelecida abaixo:

(i) Caso a Oferta atinja apenas o Montante Mínimo, os Empreendimentos que serão adquiridos e/ou terão os seus créditos imobiliários adquiridos pelo Fundo, conforme o caso, serão os seguintes: Empreendimento AmBev Uberlândia, Empreendimento Leader Natal e Empreendimento Leader Catete; e

(ii) Caso a Oferta capte um valor que fique entre o Montante Mínimo e o Volume Total da Oferta, de modo que não seja possível ao Fundo adquirir a totalidade dos Empreendimentos, o Administrador irá adquirir, além dos Empreendimentos listados no item "i" acima, os Empreendimentos que, a critério do gestor do Fundo, possam proporcionar maior rentabilidade ao Fundo e menor sobra de caixa..

Os Empreendimentos Agusta e Leader Campo Grande somente serão adquiridos pelo Fundo na hipótese de vir a ser captado o Volume Total da Oferta e na hipótese destes estarem totalmente Performados.

Considerando que (i) o Coordenador Líder poderá utilizar a totalidade do prazo de distribuição previsto no artigo 10º da Instrução CVM nº 472 para realizar a colocação das Cotas; e (ii) a aquisição dos Empreendimentos ocorrerá ao longo do tempo, de acordo com os cronogramas estabelecidos no item "Aquisição dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípica", da Seção "Política e Estratégia de Investimento e Descrição dos Imóveis" nas páginas 69 a 121 deste Prospecto, fica estabelecido que enquanto os recursos captados não forem utilizados na aquisição dos Empreendimentos, deverão ser aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com o previsto no Artigo 46, inciso I da Instrução CVM nº 472 e do artigo 6º, inciso III do Regulamento.

Caso ocorra a distribuição parcial das Cotas e reste saldo de caixa, após quitadas todas as despesas e custos da Oferta, bem como resguardados os montantes relativos às provisões e reservas previstas no Regulamento, o Administrador solicitará que o Gestor avalie se o rendimento das aplicações passíveis de serem realizadas com tal saldo de caixa, permitirá que o Fundo atinja a Rentabilidade Esperada. Na hipótese de o Gestor entender que o rendimento do caixa prejudicará o alcance do desempenho esperado do Fundo, este informará ao Administrador, que por sua vez avaliará e decidirá pela promoção ou não da amortização antecipada parcial da totalidade das Cotas, de forma a devolver parte dos recursos integralizados pelos Cotistas da Oferta.

Para que a finalidade da Oferta seja atingida pelo Fundo, os recursos serão utilizados da forma e de acordo com os procedimentos descritos nos itens "Aquisição da Propriedade dos Empreendimentos" e "Aquisição dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípica", da Seção "Política e Estratégia de Investimento e Descrição dos Imóveis", que se encontram nas páginas 69 a 121 deste Prospecto.

Para informações acerca da tributação dos potenciais investimentos a serem realizados pelo Fundo, vide item "Tributação do Fundo", da seção "Tributação", na página 129 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. TRIBUTAÇÃO

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. TRIBUTAÇÃO

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

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

TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento). A recente Lei 12.024/09, criou uma exceção dentro da regra de tributação pelo Imposto de Renda sobre tais receitas financeiras. Estará isenta de tributação pelo Imposto de Renda a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

O imposto de renda incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, cujas alíquotas variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento).

<u>Tributação das receitas de locação dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo</u>

O Fundo tem por objeto a aquisição de bens imóveis não residenciais, bem como de quaisquer direitos reais a eles relacionados, notadamente de empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente na modalidade "*built-to-suit*", e outras formas de locação atípica. Caso o Fundo invista diretamente em imóveis alugados, os rendimentos oriundos dos contratos de locação serão isentos de impostos.

TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, tal tributo incidirá (i) quando da amortização das cotas; (ii) em caso de alienação de cotas a terceiros; e (iii) no momento do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo. Somente haverá incidência de Imposto de Renda se as cotas tiverem gerado rendimentos aos Cotistas.

Cumpre ressaltar que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por Cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos das Leis 10.637/02, 10.833/02 e do Decreto nº 5.442/2005, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 2.689/00, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 69,) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 18, inciso.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por Investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 52, §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”.

TRIBUTAÇÃO DO IOF/TÍTULOS

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

TRIBUTAÇÃO DO IOF/CÂMBIO

O Decreto 6.983/09 aumentou a alíquota do Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio) incidente sobre as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais, de zero para 2% (dois por cento). Esta alteração atinge, basicamente, os investimentos realizados nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00 e que sejam liquidados a partir de 20 de outubro de 2009.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e rendimentos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero. Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei 8.894/94 e Decreto 6.306/07.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Remuneração do Escriturador
- Taxa de Consultoria Imobiliária
- Remuneração do Coordenador Líder da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR

O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, a taxa de administração correspondente a 0,21% (zero vírgula vinte e um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Administração"), 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, sendo que, da referida remuneração:

(a) R$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais) serão destinados diretamente ao Administrador;

(b) o saldo remanescente será utilizado pelo Administrador, em primeiro lugar, para pagamento da remuneração do Banco Escriturador, nos termos do Anexo I do Regulamento; e

(c) após pagamento das remunerações previstas nos itens "a" e "b", o saldo remanescente será destinada ao Gestor do Fundo, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes ("Taxa de Gestão").

TAXA DE CONSULTORIA

O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços a quantia equivalente a 0,175% (zero vírgula cento e setenta e cinco por cento) ao ano 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, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes, que será pago diretamente pelo FUNDO e deduzido do patrimônio do FUNDO ("Taxa de Consultoria").

Os valores previstos acima serão atualizados anualmente a partir da data de assinatura do Contrato de Consultoria Imobiliária pela variação acumulada do IPCA.

A remuneração será devida ao Consultor Imobiliário a partir da data em que tiver sido cumprida a condição suspensiva prevista na Cláusula Segunda do Contrato de Consultoria Imobiliária.

REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

A título de remuneração pelos serviços prestados pelo Coordenador Lider, este fará jus a uma remuneração conforme a estrutura descrita na tabela abaixo ("Comissionamento"):

SERVIÇO	COMISSIONAMENTO	DATA DE PAGAMENTO
Adequação/ Alteração da Estrutura do Fundo	Valor fixo a ser pago ao Coordenador Líder de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por mês pelo prazo de 3 meses e R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) quando da publicação do Aviso ao Mercado relativo à distribuição das Cotas.	1º pagamento a ser realizado após decorridos 10 dias da concordância com os termos da proposta para estruturação e distribuição das Cotas e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

Coordenação da Oferta	Percentual de 0,80% (oitenta centésimos por cento) sobre o montante total efetivamente distribuído de Cotas do Fundo a ser pago ao Coordenador Líder.	Na data da 1ª integralização das Cotas do Fundo, objeto de distribuição pública.
Distribuição de Cotas do Fundo	Percentual de 2,20% (dois inteiros e vinte centésimos por cento) sobre o montante total efetivamente distribuído de Cotas do Fundo a ser pago ao Coordenador Líder.	Na data da 1ª integralização das Cotas do Fundo, objeto de distribuição pública.

O pagamento do Comissionamento previsto na tabela acima será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder.

Os valores pagos a título de adequação/alteração da estrutura do Fundo serão descontados da comissão de coordenação do Coordenador Líder quando do pagamento desta.

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes
- Relacionamento entre as Partes
- Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Consultor Imobiliário

RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, parte, Jardim Europa
São Paulo – SP
At.: Sr. Alexandre Rhinow
Tel.: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
E-mail: ri@rbcapital.com.br
Website: www.rbcapital.com.br

Histórico

A RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda. é uma sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 11.426.501/0001-50, pertencente ao grupo econômico da RB Capital.

A RB Capital possui equipe de profissionais experientes, especializada na originação, seleção, investimento, desenvolvimento e monitoramento de projetos imobiliários, e possui atualmente mais de R$ 2,7 bilhões em ativos sob sua responsabilidade, atuando como investidora e/ou consultora de investimentos imobiliários.

Na sua participação no desenvolvimento de imóveis corporativos construídos sob encomenda (build-to-suit) para locatários de primeira linha, a RB Capital faz uso da alavancagem proporcionada por operações estruturadas de securitização imobiliária. Dentre as transações desenvolvidas no plano dos investimentos imobiliários comerciais, atuando por meio de investimento e/ou consultoria, destaca-se:

• RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII: Fundo composto por sete ativos imobiliários comerciais, de uso estratégico-operacional, locados sob regime atípico para cinco empresas multinacionais (Ambev, Barry Callebaut, C&A, Danfoss e Saint-Gobain) e duas nacionais (União de Lojas Leader e Magazine Luiza). Trata-se do primeiro FII multi-ativo do mercado, com perfil de renda destinado a investidores pessoas físicas (mais de 1.000 investidores).

Ainda no âmbito dos investimentos imobiliários comerciais, a equipe da RB Capital participou na originação e/ou estruturação dos seguintes fundos corporativos:

• FII Vereda: Investimento em galpões industriais, autoshoppings e lojas comerciais em Minas Gerais.

• FII Via Parque Shopping: Investimento na aquisição do Via Parque Shopping localizado no Rio de Janeiro.

Além dos fundos acima, a RB Capital ainda presta assessoria aos seguintes fundos, no que tange às suas operações que constituem lastro de certificados de recebíveis imobiliários e/ou cédulas de crédito imobiliário:

• FII RB Logística: Financiamento à construção de imóveis para locação para empresas como DHL, IBM, C-MAC, COMSAT, os quais posteriormente foram alienados. Em seguida, esse fundo foi o veículo de investimento de recursos de operações de securitização na construção, sob medida, de imóveis para posterior locação pela Petrobrás.

• FII FCM: Investimento na aquisição de imóveis pela Petrobras Distribuidora S.A. - BR (postos de gasolina, terminais base e fábrica para a Lubrax), com recursos advindos de operações de securitização.

• FII Araucárias: Investimento na aquisição do Pestana Hotel em Curitiba, com recursos advindos de operações de securitização.

No ramo de investimentos imobiliários residenciais, a RB Capital participa, através de investimento e/ou assessoria, nos seguintes negócios de desenvolvimento imobiliário residencial:

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

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

Administrador do Fundo

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 4, Sala 514
Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Sergio da Costa Ribeiro
Tel.: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mail: funds@pentagonotrustee.com.br
Website: www.pentagonotrustee.com.br

Diretor Responsável pelo Fundo

Como diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, foi designado o Sr. Sergio da Costa Ribeiro, com domicílio profissional na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, sala 514, Bloco 4, Barra da Tijuca, diretor estatutário do Administrador.

Gestor do Fundo

RB Capital Investimentos Ltda.
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte,
São Paulo - SP
At.: Sr. Luis Claudio Garcia de Souza
Tel.: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
E-mail: ri@rbcapital.com.br
Website: www.rbcapital.com.br

Histórico

A RB Capital Investimentos Ltda. é uma gestora de investimentos devidamente registrada na CVM, especializada na gestão e administração de diferentes tipos de fundos de investimento, incluindo aqueles regulados pela Instrução CVM n.º 409, Fundos de Investimento em Participações, regulados pela Instrução CVM n.º 391/03, Fundos de Investimento Imobiliário, regulados pela Instrução CVM n.º 472, e Fundos de Investimento em Direitos Creditórios, regulados pela Instrução CVM n.º 356/01.

A Gestora conta com equipe dedicada, formada por profissionais experientes, com mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e de crédito estruturado.

A Gestora iniciou suas atividades em 30 de março de 2006, focando em fundos fechados exclusivos, com o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - RB Multisegmentos I. Em maio de 2007, estruturou seu primeiro fundo aberto, o RB Capital I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado. Em agosto do mesmo ano estruturou seu segundo fundo aberto, o RB Capital II Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado.

Seguindo esta linha de crescimento, a Gestora, no início de 2008, estruturou um terceiro fundo aberto, o RB Crédito Privado Moderado – Fundo de Investimento Renda Fixa, tendo ainda, em 2009, iniciado sua participação na gestão do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Caixa RB Capital Habitação.

Entre o final do ano de 2009 e início de 2010, foram desenvolvidos, pela Gestora, dois fundos exclusivos para Fundações, focados na aquisição de ativos de crédito estruturado imobiliário.

Desde a sua fundação, a Gestora cresceu substancialmente em termos de ativos sob gestão e quantidade de fundos geridos e administrados. Hoje, a RB Capital Investimentos possui cerca de R$ 728 milhões sob gestão em nove fundos, sendo que o montante total comprometido pelos investidores com os fundos geridos soma aproximadamente R$ 1,2 bilhão.

Coordenador Líder

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
20031-080 – Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Tarcísio Vieira Ramos Filho
Tel.: (11) 3149-8400
Fax: (11) 3149-8529
e-mail: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica

Histórico

O BB Banco de Investimento S.A. ("BB BI") é uma empresa pertencente ao conglomerado Banco do Brasil, constituída para atuar no mercado de capitais doméstico.

O BB BI conta ainda com ampla experiência em assessoria e estruturação de operações de fusões e aquisições envolvendo empresas dos setores de energia elétrica, portuário, transportes e saneamento, dentre outros.

Remuneração

Além da remuneração prevista no Contrato de Distribuição da Oferta, não há quaisquer outras remunerações devidas ao Coordenador Líder.

Escrituração

Banco do Brasil S.A.
Rua Lélio Gama nº 105, sala 3801
Cidade do Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Tarcísio Vieira Ramos Filho
Tel: (11) 3149-8400
Fax: (11) 3149-8529
Email: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br

Auditor Independente

Terco Grant Thornton Auditores Independentes
Rua do Ouvidor 88, 6º andar
Centro, Rio de Janeiro – RJ
Brasil - CEP 20040-030
Tel: (21) 2222.3100
Fax: (21) 2232.0600
Website: www.tercogt.com.br

Assessor Legal

Pedraza Maximiano Kawasaki Assolini - Advogados Associados
Avenida Nações Unidas, nº 4.777,13º Andar,
Cidade de São Paulo - SP
At.: Sr. Alexandre Assolini Mota
Tel.: (11) 3133-2500
Fax: (11) 3133-2505
E-mail: aam@pmka.com.br
Website: www.pmka.com.br

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com 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.

Informamos que todas as remunerações envolvidas na estruturação da presente Oferta estão previstas na Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviços", nas páginas 135 a 136 deste Prospecto.

Relacionamento do Administrador com:

- o Coordenador Líder:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador e o Coordenador Líder possuem o seguinte relacionamento comercial:

(i) estão envolvidos na oferta secundária das cotas da 1ª emissão do RB CAPITAL AGRE – Fundo de Investimento Imobiliário – FII;

(ii) o Coordenador Líder prestou serviços de distribuição pública de 71.100 cotas seniores da 1ª série e 51.000 cotas seniores da 2ª série do Grupo Brasil Fundo de Investimento em Direitos Creditórios do Segmento Industrial, no qual o Administrador presta os serviços de administração; e

(iii) o Coordenador Líder atuou como coordenador líder em emissões de debêntures nas quais o Administrador atua na qualidade de agente fiduciário. As principais características dos instrumentos firmados entre estes, estão descritas na tabela abaixo:

EMISSORA	MONTANTE	DATA ESCRITURA	PRAZO	REMUNERAÇÃO
MANGELS INDUSTRIAL S/A	70.000.000,00	25-mai-10	6 ANOS	R$ 12.000,00/ano
CTEEP - COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA	548.600.000,00	25-nov-09	5 ANOS e 7 ANOS	R$ 12.000,00/ano
TRACTEBEL ENERGIA S/A	600.000.000,00	30-mar-09	5 ANOS	R$ 15.000,00/ano
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A	516.400.000,00	18-jan-10	4 ANOS	R$ 12.000,00/ano
COMPANHIA PARANAENSE DE ENERGIA - COPEL	60.000.000,00	14-set-06	5 ANOS	R$ 21.000,00/ano
INVESTIMENTOS PART. INFRA-EST S/A - INVEPAR	450.000.000,00	4-mar-10	10 ANOS	R$ 12.000,00/ano
TRANSMISSORA ALIANÇA DE ENERGIA ELÉTRICA S/A	255.000.000,00	10-jun-10	5 ANOS e 7 ANOS	R$ 15.000,00/ano
	2.500.000.000,00			

Adicionalmente ao relacionamento descrito acima, vale ressaltar que o Administrador mantém relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o Banco do Brasil S.A, acionista controlador do Coordenador Líder, onde atua como agente fiduciário em emissões de debêntures, certificado de recebíveis imobiliários, e ainda como agente de garantia e de notas em emissões de notas promissórias.

Por fim, destaca-se que não há qualquer vínculo ou relação societária entre o Administrador e o Coordenador Líder.

- o Consultor Imobiliário:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador mantém relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o Consultor Imobiliário, podendo eventualmente atuar como administrador e/ou agente fiduciário em operações de emissão de títulos e valores mobiliários no mercado de capitais nas quais o Consultor Imobiliário seja o prestador dos serviços de consultoria imobiliária.

Ademais, o Administrador e o Consultor Imobiliário estão envolvidos na oferta secundária das cotas da 1ª emissão do RB CAPITAL AGRE – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

- o Gestor:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador mantém relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o Gestor, podendo eventualmente atuar como administrador e/ou agente fiduciário em operações de emissão de títulos e valores mobiliários no mercado de capitais nas quais o Gestor seja o prestador dos serviços de gestão.

Ademais, o Administrador e o Gestor estão envolvidos na oferta secundária das cotas da 1ª emissão do RB CAPITAL AGRE – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Relacionamento do Coordenador Líder com:

- o Consultor Imobiliário:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder mantém relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o Consultor Imobiliário, podendo eventualmente atuar como coordenador em operações de emissão de títulos e valores mobiliários no mercado de capitais nas quais o Consultor Imobiliário seja o prestador dos serviços de consultoria imobiliária.

Ademais, o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário estão envolvidos na oferta secundária das cotas da 1ª emissão do RB CAPITAL AGRE – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

- o Gestor:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder mantém relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o Gestor, podendo eventualmente atuar como Coordenador Líder em operações de emissão de títulos e valores mobiliários no mercado de capitais nas quais o Gestor seja o prestador dos serviços de gestão.

Ademais, o Coordenador Líder e o Gestor estão envolvidos na oferta secundária das cotas da 1ª emissão do RB CAPITAL AGRE – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com:

- o Gestor:

O Gestor e o Consultor Imobiliário, além de integrarem o mesmo grupo econômico, estão envolvidos na oferta secundária das cotas da 1ª emissão do RB CAPITAL AGRE – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

POSSÍVEIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE AS PARTES

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas nesta Seção "Relacionamento entre as Partes da Oferta", na página 139 deste Prospecto, há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses, conforme previsto nesta seção "Possíveis Conflitos de Interesse entre as Partes".

Os Empreendimentos Ampla, Agusta, AmBev Uberlândia, Leader Campo Grande que serão adquiridos pelo Fundo após a captação dos recursos com a Oferta são de propriedade de empresas que pertencem ao mesmo grupo econômico do Consultor Imobiliário. Não obstante o fato de terem sido realizados os Laudos de Avaliação de tais Empreendimentos, o Consultor Imobiliário pode ter interesse de que o Fundo adquira tais Empreendimentos.

O Regulamento prevê que os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses já previstas no Regulamento:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação de serviços para o Fundo.

No entanto, vale ressaltar que não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

As demais operações entre o Fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

Não obstante as previsões transcritas acima, constantes do Regulamento, o Administrador é constantemente contratado para trabalhar em operações estruturadas por empresas do Grupo RB Capital, seja para atuar como administrador de fundos de investimento, como custodiante de CCIs ou como agente fiduciário de emissões de CRI, como exemplos, e por este motivo, poderá haver conflitos de interesse no relacionamento entre o Consultor Imobiliário e o Administrador.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

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

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

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

a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

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

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

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

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pelo Consultor Imobiliário, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

7) relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador: na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, sala 514, Bloco 4, Barra da Tijuca e www.pentagonotrustee.com.br, respectivamente.

O Administrador deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas, nos termos do parágrafo anterior, e enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as cotas do Fundo serão admitidas a negociação, as seguintes informações:

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

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

III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400; e

IV. fatos relevantes.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM

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

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

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

Administrador

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 4, Sala 514
Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Sergio da Costa Ribeiro
Tel.: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mail: funds@pentagonotrustee.com.br
Website: www.pentagonotrustee.com.br

Coordenador Líder

BB Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
20031-080 – Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Tarcísio Vieira Ramos Filho
Tel.: (11) 3149-8400
Fax: (11) 3149-8529
e-mail: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica

Comissão de Valores Mobiliários – RJ
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
www.cvm.gov.br

Comissão de Valores Mobiliários – SP
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2.º, 3.º e 4.º andares, Edifício Delta Plaza
São Paulo – SP
www.cvm.gov.br

BM&FBOVESPA - S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
www.bmfbovespa.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

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

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

Administrador

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 4, Sala 514
Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Sergio da Costa Ribeiro
Tel.: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mail: funds@pentagonotrustee.com.br
Website: www.pentagonotrustee.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ANEXOS

- Anexo 1 - Instrumento de Constituição do Fundo
- Anexo 2 - Cópia das Atas de Assembleia de Cotista que aprovaram a Oferta
- Anexo 3 - Regulamento do Fundo Consolidado
- Anexo 4 - Declaração do Administrador
- Anexo 5 - Declaração do Coordenador Líder
- Anexo 6 - Estudo de Viabilidade
- Anexo 7 - Laudos de Avaliação dos Empreendimentos
- Anexo 8 - Modelo do Boletim de Subscrição
- Anexo 9 - Estrutura de Desmonte dos CRI e Aquisição dos Empreendimentos
- Anexo 10 – Demonstrações Financeiras do Fundo
- Anexo 11 – Cópia da Ata que Alterou o Administrador do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

• Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5o. OFICIAL DE REGISTRO
DE TITULOS E DOCUMENTOS
MICROF. mo. 01185340
SAO PAULO, 21/08/2007

RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
CNPJ/MF nº: 72.600.026/0001-81
NIRE Nº 353.001.940-80

Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário

RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Av. Chedid Jafet, 222, Bloco B – 3º andar, São Paulo, Estado de São Paulo ("ADMINISTRADORA"), neste ato devidamente representada conforme disposto em seu Estatuto Social, nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, expedida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), suas posteriores alterações e regulamentação vigente, resolve:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, denominado "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III**" ("FUNDO");

2. O patrimônio inicial do FUNDO será de R$ 10.000,00 (dez mil reais), mediante a emissão de 100 (cem) Quotas, em série única, a serem integralizadas em dinheiro, tendo as quotas o valor unitário de R$ 100,00 (cem reais).

3. Designar o Sr. Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo, Diretor da ADMINISTRADORA, nos termos da Resolução do CMN no 2.451, de 27 de novembro de 1997, com as modificações introduzidas pela Resolução CMN nº 2.486, de 30 de abril de 1998, e da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, como Diretor Designado, para responder, civil e criminalmente, pela gestão, supervisão e acompanhamento do FUNDO, bem como pela prestação de informações a esse relativas;

4. Definir como objeto do FUNDO a aquisição e/ou construção, para exploração comercial, de imóveis comerciais, notadamente centros de distribuição e logística, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados;

5. Aprovar a primeira emissão de quotas para subscrição, com as seguintes características: (a) QUANTIDADE DE QUOTAS DA EMISSÃO: 100 (cem) quotas; (b) VALOR UNITÁRIO DE EMISSÃO DAS QUOTAS: R$ 100,00 (cem reais); (c) VALOR DA EMISSÃO: R$ 10.000,00 (dez mil reais); (d) SÉRIES: série única; (e) FORMA E INTEGRALIZAÇÃO: as quotas terão a forma escritural e serão integralizadas em até 5 (cinco) dias após a autorização de constituição e funcionamento do Fundo pela CVM; (f) PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO: De acordo com o disposto no item II do artigo 4º da Instrução CVM 205, o prazo máximo para a subscrição da totalidade das Quotas é de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da concessão do respectivo registro/dispensa de registro da distribuição das Quotas pela CVM; (g) DIREITOS CONFERIDOS ÀS QUOTAS: cada quota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III, que passa a fazer parte integrante deste instrumento; h) REGISTRO DA DISTRIBUIÇÃO: Por tratar-se de emissão em lote único e indivisível, tal emissão está automaticamente dispensada de registro na CVM, ao abrigo do disposto no art. 5º, inciso II, da instrução 400, de 29 de dezembro de 2003. Na subscrição efetivada com base no mecanismo de dispensa automatica de registro de distribuição de quotas do

5o. OFICIAL DE REGISTRO
DE TITULOS E DOCUMENTOS
MICROF. SOB. no. 01185340
SAO PAULO, 21/08/2007

Fundo perante a CVM, a negociação das quotas no mercado de valores mobiliários ficará sujeita ao cumprimento do disposto no parágrafo 2º do artigo 2º do citado normativo. Após a subscrição da totalidade das quotas será requerida a necessária autorização para a constituição e funcionamento do Fundo; (i) PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO: A Instituição Administradora deverá assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco dos adquirentes do lote único e indivisivel. A distribuição pública das quotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) a distribuição se destina exclusivamente a investidores qualificados que se enquadrem na definição do artigo 109, da Instrução CVM nº 409/04 e que declarem possuir capacidade financeira para buscar retornos de longo prazo e toleram uma maior volatilidade e risco nas suas aplicações, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, sendo que os clientes da instituição financeira coordenadora da distribuição que desejarem efetuar investimentos no Fundo terão atendimento preferencial, não havendo restrições quanto ao limite máximo de propriedade de quotas do FUNDO por um único investidor, salvo nas hipóteses previstas na Lei nº 9.779/99, onde, no caso de incorporador, construtor, loteador ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, a quantidade de quotas subscritas ou adquiridas no mercado é limitada a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO; (j) NEGOCIAÇÃO DAS QUOTAS: após a constituição do Fundo, as quotas integralizadas serão admitidas à negociação no mercado de balcão não organizado;

6. Aprovar o Regulamento do FUNDO, que faz parte integrante do presente como Anexo;

7. Assumir as funções de administração do FUNDO, na forma do Regulamento anexo;

8 Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos para a obtenção da aprovação da CVM para registro do FUNDO;

9. Praticar todos os atos necessários para a conclusão da constituição, registro e funcionamento do FUNDO;

10. Autorizar a adoção de todas as demais providências que se façam necessárias para a constituição e o funcionamento do FUNDO, incluindo o registro da presente deliberação em Cartório de Títulos e Documentos de São Paulo."

São Paulo, 13 de agosto de 2007.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A. DTVM

DIRETOR RESPONSÁVEL - LUIZ EUGENIO JUNQUEIRA FIGUEIREDO

RIO BRAVO JURÍDICO

5o. OFICIAL DE REGISTRO
DE TITULOS E DOCUMENTOS

Rua: XV de Novembro, 244 - 8o Andar
Fone/Fax: (11)3115-5414 www.5rtd.com.br
CEP: 01013-000 - Sao Paulo - SP

O presente tit./ doc., foi protocolado, microfilmado, digitalizado e registrado / averbado sob no. 01185340

SAO PAULO, 21 DE AGOSTO DE 2007

OFICIAL TITULAR: ROBERTO MAX FERREIRA
1o SUBSTITUTO: ARTUR VENEROSO MAX FERREIRA
2o SUBSTITUTO: MARCO ANTONIO NUNES
3o SUBSTITUTO: JADIEL G. DE OLIVEIRA

Emolumentos...:	R$*********136,47
Estado.....:	R$**********38,79
Cart.Prev.....:	R$**********28,74
Registro Civil:	R$***********7,18
Trib. Justiça.:	R$***********7,18
Despesas.....:	R$************0,00
Total.....:	R$*********218,36

CUSTAS E CONTR. RECOLHIDAS POR VERBA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- Cópia das Atas de Assembleia de Cotista que aprovaram a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III
CNPJ/MF Nº 09.006.914/0001-34

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 29 DE JUNHO DE 2010

I - DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO: Aos 29 de junho de 2010, às 10:00 horas, na sede da **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** na Av. das Américas, nº 4.200, bloco 4 Ed. Buenos Aires, Sala 514, na capital do Estado do Rio de Janeiro, na qualidade de administrador ("Administrador") do Fundo ("Fundo").

II - **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 5º do Artigo 28 do regulamento do Fundo ("Regulamento").

III - **PRESENÇAS: (i)** totalidade dos cotistas do **FUNDO** ("Cotista"), abaixo assinados e **(ii) ADMINISTRADOR.**

IV - COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA: Foi composta a Mesa com a Sra. Daniele Soares Rosa para presidi-la o qual convidou a mim, Alexandre Rhinow, para secretariar os trabalhos.

V - ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES: Deliberar sobre:

(i) a aprovação da 3ª emissão de cotas do **FUNDO**, a serem distribuídas publicamente, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472");

(ii) a alteração da denominação do **FUNDO** para **RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**;

(iii) consolidação do Regulamento do **FUNDO**, de acordo com as deliberações tomadas na presente Assembléia Geral;

VI - DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE: O Sr. Presidente declarou instalada a Assembléia e, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, resolveram:

(i) Aprovar a 3ª emissão de cotas do **FUNDO**, que serão ofertadas publicamente, com o intuito de captar recursos para a aquisição e exploração de bens imóveis não residenciais, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente na modalidade "*built-to-suit*", e outras formas de locação atípica ("3ª Emissão").

O valor da 3ª Emissão será definido em Assembléia Geral a ser convocada oportunamente, pelo Administrador, quando serão apresentados o(s) Laudo(s) de Avaliação de bens e direitos, emitidos com a finalidade de dar suporte à referida emissão, os quais se encontram em fase de elaboração pela empresa especializada contratada pelo Cotista ("Próxima Assembléia").

(ii) O **FUNDO** passa a denominar-se **RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.**

(iii) Aprovar a consolidação do Regulamento do **FUNDO**, alterando as disposições apontadas acima, bem como outras que se fizerem necessárias, nos termos do Anexo I à presente Ata, o qual passará a vigorar a partir da data de protocolo na CVM da cópia da presente ata e do Regulamento consolidado, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 472.

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

Daniele Soares Rosa	**Alexandre Rhinow**
Presidente da Mesa	Secretário da Mesa

Cotista:

Hera Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Administrador:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

ANEXO I - REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO DO
RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

DO FUNDO

Artigo 1° - O **RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento ("Regulamento") como "FUNDO", é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, pela Lei n.° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo Único - O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

DO OBJETO

Artigo 2° - O FUNDO tem por objeto a aquisição de bens imóveis não residenciais, bem como de quaisquer direitos reais a eles relacionados, notadamente de empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente na modalidade *"built-to-suit"*, e outras formas de locação atípica, com geração de renda para o FUNDO.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 3° - O FUNDO é administrado pela PENTÁGONO S.A.DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, n.° 4.200, bloco 4 (Ed. Buenos Aires), Sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 17.343.682/0001-38, devidamente credenciada para administrar recursos de terceiros em conformidade com o Ato Declaratório CVM n° 6941, de 28.02.2002, doravante designada ADMINISTRADOR.

Artigo 4° - O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para gerir e administrar o FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de

ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos detentores das cotas do FUNDO (respectivamente, "Cotas" e "Cotistas") reunidos em Assembleia Geral ("Assembleia Geral de Cotistas") e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1° - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos Cotistas.

Parágrafo 2° - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

Parágrafo 3° - O ADMINISTRADOR proverá o FUNDO dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do parágrafo 4° abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços abaixo listados:

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

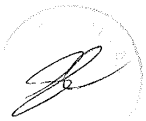
II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração das Cotas, através do Banco Escriturador, conforme definido no artigo 7ª, Parágrafo Segundo;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente;

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO, através do Gestor, conforme definido no artigo 12 abaixo; e



VII. Consultor Imobiliário, conforme definido no artigo 13 abaixo, para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, bem como recomendar ao ADMINISTRADOR aquisição de novos imóveis ou bens e direitos.

Parágrafo 4° - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no parágrafo 3° acima.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 5° - O FUNDO terá por política básica a realização de investimentos em imóveis para exploração comercial por meio de locações atípicas ou outros contratos atípicos de imóveis de propriedade do FUNDO ou a serem por ele adquiridos, visando proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado. Adicionalmente, poderá haver o aumento do valor patrimonial das Cotas, decorrente de eventual valorização do(s) imóvel(eis). Não é objetivo direto e primordial do FUNDO obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis, em curto prazo.

Parágrafo 1° - A política de investimentos a ser adotada pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO na aquisição de bens imóveis não residenciais, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente na modalidade "*built-to-suit*", e outras formas de locação atípica, com geração de renda para o FUNDO.

Parágrafo 2° - Os imóveis ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia de Cotistas ("Laudo de Avaliação").

Parágrafo 3° - As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO e obedecendo a critérios de liquidez, segurança e rentabilidade ("Ativos de Renda Fixa"), sendo certo que o investimento

em cotas de fundos de investimento administrados pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, ou por empresas a estes ligadas está limitada, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo 4° - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.° 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5° - O objeto do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 6° - Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto social:

I. Prédios de escritórios, lojas comerciais, centros de distribuição, armazéns e imóveis em geral destinados à atividade comercial, notadamente empreendimentos imobiliários já entregues, construídos e locados preponderantemente na modalidade "built-to-suit", e outras formas de locação atípica;

II. Direitos sobre imóveis com as características listadas no inciso I acima; e

III. Ativos de Renda Fixa adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis.

DAS COTAS

Artigo 7° - As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1° - O FUNDO manterá contrato com o Banco do Brasil S.A. e/ou qualquer outra instituição de primeira linha devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista e

cuja remuneração consistirá naquela prevista no Anexo I ao presente Regulamento ("Banco Escriturador").

Parágrafo 2° - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3° - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO.

Parágrafo 4° - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO: (a) o ADMINISTRADOR ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do FUNDO, inclusive o Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 5° - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 6° - Os Cotistas do FUNDO:

I. Não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo 7° - De acordo com o disposto no artigo 2°, da Lei 8.668 e no artigo 9° da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

DA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 8° - O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do FUNDO foi de R$ 10.000,00 (dez mil reais), divididos em 100 (cem) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas. A 2ª (segunda) emissão de Cotas do FUNDO foi de R$ 330.300,00 (trezentos e trinta mil e trezentos reais), divididos em 3.303 (três mil, trezentas e três) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, valor este que representava o valor da Cota à época de tal emissão. Mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, o FUNDO poderá realizar novas ofertas de Cotas, que terão as características mínimas estabelecidas nos parágrafos abaixo, além das características a serem deliberadas em tal Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1° - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data da publicação do respectivo anúncio de início de distribuição.

Parágrafo 2° - As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, a critério do ADMINISTRADOR, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") e/ou pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("Cetip").

Parágrafo 3° - Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar ao ADMINISTRADOR, a alteração de seus dados cadastrais.

Parágrafo 4° - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Parágrafo 5° - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do FUNDO.

Artigo 9° - Por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas,

inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. O valor de cada nova Cota será fixado na forma prevista no parágrafo 1° deste artigo 9°;

II. Ao(s) Cotista(s) em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas pela CVM;

III. Na nova emissão, o(s) Cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes; e

V. A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo coordenador da oferta das Cotas, se houver.

Parágrafo 1° - O valor patrimonial das Cotas do FUNDO será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2° - A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do FUNDO ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução da CVM n° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

Parágrafo 3° - Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o ADMINISTRADOR obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas

e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

Artigo 10 - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Parágrafo Único - Não obstante o disposto no caput deste artigo, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 11 - Os imóveis que integrarão o patrimônio do FUNDO serão locados, ou terão os direitos a estes inerentes cedidos onerosamente a terceiros nos termos da política de investimento do FUNDO.

Parágrafo Único - Os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO estarão locados preponderantemente na modalidade de "*built-to-suit*", e outras formas de locação atípica. Por esta forma de contrato de locação atípico, os alugueres a serem pagos pelos locatários representam a remuneração do locador não só pela transferência do uso, gozo e fruição de cada um dos imóveis, mas também pela realização dos valores investidos na aquisição dos terrenos e construção dos imóveis nos terrenos por encomenda do locatário, em atendimento das necessidades específicas destes.

DO GESTOR

Artigo 12 - O ADMINISTRADOR, contratará, em instrumento próprio, a RB Capital Investimentos Ltda, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09 ("Gestor"), para que esta seja responsável pelas seguintes atividades:

I. Identificação, análise e monitoramento dos Ativos de Renda Fixa que serão adquiridos pelo FUNDO, na forma prevista neste Regulamento, tendo poderes para negociar tais ativos em nome do FUNDO;

II. Assessoria ao ADMINISTRADOR na apuração do resultado do Fundo, distribuição de dividendos e eventual amortização parcial de Cotas; e

III. Assessoria ao ADMINISTRADOR na elaboração de eventuais relatórios periódicos acerca do desempenho do FUNDO.

DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 13 - O ADMINISTRADOR, contratará, em instrumento próprio, às expensas do FUNDO, a RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.426.501/0001-50, NIRE 35.223.927.995 ("Consultor Imobiliário"), para que esta preste serviços de consultoria de investimentos, como:

I. Assessoramento ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

II. Administração das locações dos empreendimentos do patrimônio do FUNDO, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

III. Recomendação ao ADMINISTRADOR, de (i) aquisição de novos imóveis ou bens e direitos, quando deverá encaminhar ao ADMINISTRADOR, o(s) respectivo(s) Laudo(s) de Avaliação; e (ii) implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade; e

IV. Verificação do cumprimento das exigências para exercício de eventuais opções de compra de imóveis pelo Fundo.

Parágrafo 1º - O Consultor Imobiliário deverá preparar e disponibilizar para o ADMINISTRADOR, o relatório semestral referido no Artigo 39, §2º, da Instrução CVM 472, contemplando o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, preparado para cada um dos empreendimentos pertencentes ao patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios que deverão estar devidamente indicados no relatório ("Relatório de Análise"), sendo que tal

atualização terá por base o valor de avaliação estabelecido no último Laudo de Avaliação disponível, nos termos dos Parágrafos 2º e 3º abaixo.

Parágrafo 2º - Conforme previsto na Instrução CVM 472, o valor dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo será apurado por empresa independente especializada, que emitirá Laudo de Avaliação do respectivo imóvel.

Parágrafo 3º - Os bens integrantes do FUNDO serão, a cada 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua aquisição, avaliados por empresa independente especializada encarregada de elaborar um Laudo de Avaliação, contratada pelo ADMINISTRADOR em nome do FUNDO. O Consultor Imobiliário deverá, a cada 6 (seis) meses, analisar e, se for o caso, ratificar o Laudo de Avaliação preparado por referida empresa independente e atestar que o valor dos bens permanece o mesmo.

Parágrafo 4º - O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração a ser arcada pelo FUNDO nos termos do contrato de consultoria imobiliária a ser celebrado, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

Parágrafo 5º - Até a celebração do referido contrato de consultoria imobiliária, o FUNDO somente poderá adquirir novos imóveis ou bens e direitos que tenham sido recomendados, por escrito, pelos Cotistas e aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, juntamente com seu respectivo Laudo de Avaliação.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 14 - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do artigo 25 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência, abaixo definida, e as demais despesas

previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2° - Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo ADMINISTRADOR, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do FUNDO, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei n.° 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,

VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 3° - O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto nos parágrafos 1° e 2° acima, com relação à Reserva de Contingência.

Parágrafo 4° - Os rendimentos auferidos pelo FUNDO (já descontados das despesas ordinárias do FUNDO) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10°

(décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 5° - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Banco Escriturador.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 15 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do FUNDO, das restrições dispostas no artigo 7° da Lei 8.668, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, do Consultor Imobiliário, e se for o caso dos profissionais ou empresa contratados nos termos do parágrafo 3º do artigo 4º deste Regulamento.

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

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VI. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

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

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

XIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas:

a) exemplar do regulamento do FUNDO;

b) prospecto de oferta de emissão de Cotas do FUNDO, se for o caso; e

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

Parágrafo Primeiro - Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 15 acima, o ADMINISTRADOR deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento.

Parágrafo Segundo - Em decorrência de sua obrigação de supervisão e controle da gestão dos ativos do Fundo, prevista no inciso XII deste artigo 15 acima, o ADMINISTRADOR poderá assinar quaisquer instrumentos para alterar o índice de indexação dos contratos de locação e/ou arrendamento dos empreendimentos integrantes do seu patrimônio, sempre visando o aumento da rentabilidade do Fundo.

Artigo 16 - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;

VI. Vender à prestação as Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VIII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 39 deste Regulamento;

IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO, ressalvada a hipótese, nos termos da CVM 472, do ADMINISTRADOR adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;

X. 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;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 17 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

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

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

Artigo 18 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

Artigo 19 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 18 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1° - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo 2° - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem imediatamente o FUNDO e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir "*ad referendum*", a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

Parágrafo 4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso do ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 20 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

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

a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da quota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

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

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

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de

acordo com o disposto no § 2°, artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pelo Consultor Imobiliário, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo FUNDO, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

7) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 1° - A publicação de informações referidas no caput do artigo 20 acima deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 2° - As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do artigo 20 acima serão enviadas pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, via correio eletrônico.

Parágrafo 3°- O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 4° - Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR: na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, n.° 4.200, bloco 4 (Ed. Buenos Aires), Sala 514, e www.pentagonotrustee.com.br, respectivamente.

Parágrafo 5° - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no parágrafo anterior, (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do FUNDO serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

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

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

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

IV. Fatos relevantes.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 21 - O ADMINISTRADOR, o Gestor, o Consultor Imobiliário e o Banco Escriturador farão jus às remunerações estabelecidas abaixo:

I. O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração do Fundo, o somatório das quantias descritas abaixo ("Taxa de Administração"):

a. R$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais), que serão destinados diretamente ao ADMINISTRADOR;

b. R$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes, que será destinado ao Gestor ("Taxa de Gestão"); e

c. o valor calculado com base na tabela do Anexo I deste Regulamento, referente à atividade de escrituração das Cotas.

II. A título de remuneração pela consultoria imobiliária, será devido ao Consultor Imobiliário, valor correspondente a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes, que será pago diretamente pelo FUNDO e deduzido do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Único - A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a remuneração devida ao Banco Escriturador e a remuneração devida ao Consultor Imobiliário serão pagas todo 10º (décimo) dia útil de cada mês, a partir da data da contratação do respectivo prestador de serviços.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 22 - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas e de sua renúncia.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas

referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2° - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3° - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 4° - Após a averbação referida no parágrafo 1°, inciso (ii), do caput deste artigo, os Cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 23 - Nos demais casos de substituição do ADMINSTRADOR, observar-se-ão as disposições dos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Artigo 24 - O Gestor e/ou o Consultor Imobiliário serão substituídos em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quoruns previstos no Artigo 33 deste Regulamento.

Parágrafo Único - Nas hipóteses de renúncia do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, o ADMINISTRADOR convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja(m) eleito(s) o novo gestor e/ou consultor imobiliário do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 25 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

II. Alterar o Regulamento do FUNDO;

III. Destituir o ADMINISTRADOR;

IV. Destituir o Gestor e o Consultor Imobiliário;

V. Eleger o substituto do ADMINISTRADOR, do Gestor e/ou do Consultor de Investimentos;

VI. Autorizar a emissão de novas cotas e aprovar os Laudos de Avaliação de bens e direitos, emitidos com a finalidade de dar suporte à referida emissão de novas cotas;

VII. Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do FUNDO, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento;

VIII. Eleger e destituir os representantes dos Cotistas;

IX. Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses; e

X. Autorizar o ADMINISTRADOR a praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

(a) rescindir ou não renovar o(s) contrato(s) de locação e/ou arrendamento a ser(em) celebrado(s);

(b) vender imóveis adquiridos pelo FUNDO;

(c) alienar, ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item "a" acima; e

(d) adquirir novos imóveis ou bens e direitos para o patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 1° - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo 2° - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências

legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Artigo 26 - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1° - A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2° - O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 27 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista e/ou por correio eletrônico, e divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.

Parágrafo 1° - A convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2° - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 3° - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 4° - O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5° - A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 28 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 29 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada

RB CAPITAL JURÍDICO

por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo 1° - A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao ADMINISTRADOR, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo 2° - Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o ADMINISTRADOR na forma prevista no parágrafo 2° do artigo 8° deste Regulamento.

Artigo 30 - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 31 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no artigo 32 abaixo.

Artigo 32 - Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, IV, VI, IX e X alíneas "b" e "d", do artigo 25 deste Regulamento.

Artigo 33 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

Artigo 34 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

RB CAPITAL JURÍDICO

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

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1° - É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

Parágrafo 2° - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo primeiro pode:

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

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

Parágrafo 3° - O Cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo primeiro deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 4° - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo primeiro os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo segundo, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5° - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, nos termos do parágrafo segundo, inciso II, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 35 - 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.

Artigo 36 - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

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

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 37 - Constituem encargos do FUNDO ("Encargos do Fundo"):

I. Taxa de Administração devida ao ADMINISTRADOR;

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

III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

RB CAPITAL JURÍDICO

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada a ser realizada pelo Consultor Imobiliário, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472 ou deste Regulamento;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; e

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja Cotista, se for o caso.

Parágrafo 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do fundo devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2º - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RB CAPITAL JURÍDICO

Artigo 38 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

Parágrafo 1° - O exercício social do FUNDO terá duração de 1 (um) ano, com início em 1° de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2° - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Parágrafo 3° - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 39 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1° - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;

III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação de serviços para o FUNDO.

Parágrafo 2° - Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3° - Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR; e (ii) a aquisição de cotas de fundos de investimento administrados pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, respeitando-se os limites da legislação em vigor e o previsto no parágrafo 5° do artigo 5° deste Regulamento.

Parágrafo 4° - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

DA CUSTÓDIA

Artigo 40 - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, exceto por Cotas de fundos de investimento, o ADMINISTRADOR deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do FUNDO,o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será doravante, designado simplesmente como CUSTODIANTE.

Parágrafo Único - O Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens de procurador do ADMINISTRADOR, legalmente constituído e devidamente informado no contrato de custódia.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 41 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

Parágrafo 1° - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

Parágrafo 2° - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, por ocasião de sua liquidação ou a critério do ADMINISTRADOR.

Artigo 42 - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 43 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1° do artigo 41 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1° - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2° - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1° do artigo 41 acima, até que a

substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Artigo 44 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 45 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 46 - A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo Único - O Regulamento do FUNDO garante a distribuição de lucros prevista no inciso "i" do artigo 46 acima, sendo uma obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir essa disposição.

RB CAPITAL JURÍDICO

Artigo 47 - De acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;

II. O FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinqüenta) cotistas; e

III. As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Único - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos incisos "i" e "ii" do artigo 47 acima; já quanto ao inciso "iii", o ADMINISTRADOR manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa e/ou no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela Cetip.

Artigo 48 - Tratando-se de investidor estrangeiro não residente em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 022/2010, artigo 69.

Parágrafo 1º - No que concerne aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos pelos investidores mencionados no caput, estes estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

Parágrafo 2º - A isenção mencionada no caput deste artigo não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981/95, artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 18, inciso.

Parágrafo 3° - O tratamento diferenciado mencionado no caput deste artigo não se aplica, além da exceção mencionada no parágrafo anterior, aos casos de investidor estrangeiro residente em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, os quais estarão sujeitos as mesmas regras de tributação aplicadas aos investidores residentes no Brasil.

Artigo 49 - A liquidação de operações referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais, estará sujeita à alíquota do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) equivalente a 2%.

Parágrafo Único - A liquidação de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero.

DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DA ARBITRAGEM

Artigo 50 - Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

Artigo 51 - Qualquer controvérsia relativa a este Regulamento será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.

Parágrafo 1° - A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC ("Regulamento da Câmara").

Parágrafo 2° - O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara.

Parágrafo 3° - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.° 9.307/96.

Parágrafo 4° - Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não

RB CAPITAL JURÍDICO

exclusivamente, da sentença arbitral, as partes litigantes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Regulamento, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser.

Parágrafo 5° - O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de até 6 (seis) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 3 (três) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

Parágrafo 6° - Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

Parágrafo 7° - As partes litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Artigo 52 - A política de exercício de direito de voto em assembléias a ser praticada pelo ADMINISTRADOR, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.pentagonotrustee.com.br.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 53 - O presente Regulamento, respectivos Anexos e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizados na sede do ADMINISTRADORA, em 8 (oito) dias contados da deliberação da Assembléia Geral de Cotistas ou do ADMINISTRADOR, conforme aplicável, e em 30 (trinta) dias quando a alteração advir de exigência legal ou regulamentar.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 2010.

PENTÁGONO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
ADMINISTRADOR

RB CAPITAL JURÍDICO

ANEXO I

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

A remuneração devida ao Administrador, referida no Artigo 21, I, "c" do Regulamento, será calculada de acordo com a tabela de preços abaixo:

TABELA DE PREÇOS	
Transações	**Custo em R$ Unitário**
1. FASE DE IMPLANTAÇÃO	
1.a) Taxa de Implantação	300,000
2. FASE DE MANUTENÇÃO	
2.1. Manutenção da Base (Fixo mensal)	
2.1.a) Até 1.000 Cotistas	1.000,000
2.1.b) A partir de 1.000 Cotistas	1.500,00
2.2. Eventos	
2.2.a) Cálculo de Rendimento - Definitivo	90,000
2.2.b) Pagamento de Rendimentos - Crédito em conta-corrente ou Poupança BB - por transação	0,350
2.2.c) Pagamento de Rendimentos - Crédito em outros bancos - por transação (Repasse do custo ao cotista pelo DOC ou TED)	0,450
2.2.d) Pagamento de Rendimentos por caixa - transação	1,500
2.2.e) Eventos Societários - por acionista	0,400
2.2.f)Transferência/Implantação/Alteração Cadastral/Movimentação de Conta/ Ativação de cotistas/Retiradas/Depósitos/Bloqueios/Liberação de Bloqueios - por transação	1,000
2.2.g) Emissão de documentos - por transação	0,450
2.2.h) Envio de correspondência (repasse de taxa do correio, sujeita a reajuste pela ECT) - por transação	0,000
3. OUTROS SERVIÇOS	
3.a) Arquivos/Relatórios padronizados	0,000

RB CAPITAL JURÍDICO

3.b) Arquivos/Relatórios customizados	REPASSE DE CUSTO
3.c) Livro RAN - Registro de Ações Nominativas - Microficha - (por acionista, sendo o mínimo de R$ 250,00 por jogo de microfichas)	0,0883
3.d) Impressão do Livro RAN - Registro de Ações Nominativas (por acionista, sendo o mínimo de R$ 400,00 por relatório impresso)	0,0950
3.e) Registro de Livro RAN na Junta Comercial	REPASSE DE CUSTO

Os valores acima estipulados têm por base a data de [completar] e, observada a legislação vigente, serão, a cada período de 12 (doze) meses, reajustados de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-DI"), e, na sua falta, por outro índice de base equivalente que venha a substituí-lo.

RB CAPITAL JARUCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1721978

RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
- CNPJ/MF Nº 09.006.914/0001-34

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 09 DE AGOSTO DE 2010

I - **DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO**: Aos 09 dias do mês de agosto de 2010, às 10:30 horas, na sede da administradora **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 4.200, Bloco 4 (Ed. Buenos Aires), Sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, doravante designado "**ADMINISTRADOR**".

II - **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 5º do Artigo 27 do Regulamento do **RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, doravante denominado simplesmente "**FUNDO**" ("Regulamento").

III - **PRESENÇAS:** O único cotista do **FUNDO** ("Cotista"), a **HERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, o **ADMINISTRADOR** e a **RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.426.501/0001-50, doravante denominada simplesmente "**CONSULTOR IMOBILIÁRIO**".

IV - **COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Foi composta a Mesa com o Sr. Marco Aurélio Machado Ferreira para presidi-la o qual convidou a mim, Nathalia Machado Loureiro, para secretariar os trabalhos.

V - **ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES:** Deliberar sobre:

(i) a aprovação da oferta pública de distribuição de até 2.563.411 (dois milhões, quinhentas e sessenta e três mil, quatrocentas e onze) cotas do **FUNDO** ("Cotas"), no valor de R$ 74,12 (setenta e quatro reais e doze centavos) cada, perfazendo o montante

1

total de até R$ 190.000.023,32 (cento e noventa milhões, vinte e três reais e ~~trinta e~~ dois centavos) ("Volume Total da Oferta"), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Oferta"). O único cotista aprovou, ainda, o montante mínimo da Oferta, no valor de R$ 93.000.068,76 (noventa e três milhões, sessenta e oito reais e setenta e seis centavos), equivalentes a 1.254.723 (um milhão, duzentas e cinquenta e quatro mil, setecentas e vinte e três) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Para fins de integralização, a partir da data da primeira liquidação financeira, o valor de cada Cota será atualizado diariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

(ii) aprovar os empreendimentos que serão adquiridos pelo **FUNDO** com os recursos a serem captadas na Oferta, pelos valores estabelecidos nos laudos de avaliação apresentados pelo **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, de acordo com o previsto no parágrafo 3º do artigo 13 do Regulamento, quais sejam:

(a) O empreendimento imobiliário construído no imóvel situado em Itapevi, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 519, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapevi/SP ("Empreendimento Agusta");

(b) O empreendimento imobiliário construído no imóvel localizado na Cidade de Uberlândia, Estado do Minas Gerais, objeto da matrícula nº 91.249, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia/MG ("Empreendimento Ambev Uberlândia");

(c) O empreendimento imobiliário construído no imóvel situado em São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 5.159, do 4º Registro de Imóveis da Comarca de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro ("Empreendimento Ampla");

(d) O empreendimento imobiliário construído no imóvel situado no Rio de Janeiro, Freguesia de Campo Grande, Estado do Rio de Janeiro, objeto da

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Praça XV de Novembro, nº 20
Sala 403
Tel.: 2221-2209
RIO

matrícula nº 19.371, do Registro de Imóveis do 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio de Janeiro/RJ ("Empreendimento Leader Campo Grande");

(e) O empreendimento imobiliário construído no imóvel situado no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nº 231.433 e 231.432, do Registro de Imóveis do 9° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio de Janeiro/RJ ("Empreendimento Leader Catete"); e

(f) O empreendimento imobiliário construído no imóvel situado em Natal, Estado do Rio de Grande do Norte, objeto da matrícula nº 32.854, do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Natal/RN ("Empreendimento Leader Natal", que quando referido em conjunto com o Empreendimento Agusta, Empreendimento Ampla, Empreendimento AmBev Uberlândia, Empreendimento Leader Campo Grande e Empreendimento Leader Catete, "Empreendimentos").

(iii) aprovar a ordem de aquisição dos Empreendimentos, na hipótese de o Volume Total da Oferta vir a não ser distribuído:

(a) Caso tenha sido distribuído o Montante Mínimo da Oferta, será obedecida a seguinte ordem para a aquisição dos Empreendimentos: (i) Empreendimento Empreendimento AmBev Uberlândia, (ii) Empreendimento Leader Natal e (iii) Empreendimento Leader Catete; e

(b) Caso a Oferta capte um valor que fique entre o Montante Mínimo e o Volume Total da Oferta, de modo que não seja possível ao Fundo adquirir a totalidade dos Empreendimentos, o Administrador irá adquirir, além dos Empreendimentos listados no letra "a" acima, os Empreendimentos que, a critério do gestor do Fundo, possam proporcionar maior rentabilidade ao Fundo e menor sobra de caixa, sendo certo que para a realização de tal cálculo, o Gestor levará em consideração o enquadramento do Empreendimento nos requisitos listados no item "iv" abaixo.

3

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Praça XV de Novembro, nº 20
Sala 403
Tel.: 2221-2209
RIO

(iv) os Empreendimentos somente deverão ser adquiridos pelo **FUNDO** na hipótese de estarem devidamente performados. Entende-se por "performados" os Empreendimentos que possuam as seguintes características: (i) "habite-se" ou "certificado de conclusão das obras" expedido pelo órgão competente; (ii) tenham sido vistoriados pelo corpo de bombeiros, com a emissão do respectivo AVCB; e (iii) possuam certidão negativa de débitos expedida pelo INSS ou possuam devidamente provisionado o valor necessário para a expedição de tal certidão;

(v) com relação ao Empreendimento Agusta, autorizar o **FUNDO** a celebrar o instrumento particular de compromisso de compra, por meio do qual a RB Commercial Properties 18 Empreendimentos Ltda. se comprometerá a vender ao **FUNDO** e este se comprometerá a comprar o Empreendimento Agusta e seus respectivos Créditos Imobiliários, caso este passe a se caracterizar como um empreendimento Performado. Na hipótese de o Empreendimento Agusta vir a não performar dentro do prazo acordado, o Fundo estará obrigado a ceder o Direito Real de Superfície que detém sobre o Empreendimento Agusta à RB Capital Realty S.A. ou a outra empresa ou fundo de investimento por esta indicado, que por sua vez estará obrigada(o) a atuar como superficiária(o) e locador(a) do Empreendimento Agusta;

(vi) tendo em vista que o Empreendimento Leader Campo não se encontra Performado, autorizar a aquisição do Empreendimento Leader Campo Grande após o decurso do prazo de 01 (um) mês contado da data da primeira liquidação da Oferta. Durante tal decurso de tempo, os recursos necessários à aquisição do Empreendimento Leader Campo Grande ficarão depositados em títulos e valores mobiliários de baixo risco de crédito e, após tal prazo, na hipótese de referido empreendimento ainda não se encontrar Performado, as Cotas do Fundo serão amortizadas em montante equivalente ao volume de recursos necessários à aquisição do Empreendimento Leader Campo Grande;

(vi) autorizar o **FUNDO** a, em caso de solicitação de expansão no Empreendimento Agusta pelo respectivo locatário, ceder o direito real de superfície relativo à área do Empreendimento Agusta em que será realizada tal expansão para a RB Capital Realty S.A. ou outra sociedade de seu conglomerado econômico, pelo prazo máximo equivalente ao prazo de locação do Contrato Locação Agusta. A empresa superficiária,

4

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Praça XV de Novembro, nº 20
Sala 403
Tel.: 2221-2209
RIO

responsável pela construção e por todos os custos e riscos incorridos, receberá, durante o prazo em que for superficiária, os alugueis adicionais a serem pagos pela Agusta por ocasião de tal expansão.

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

Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2010.

Marco Aurélio Machado Ferreira
Presidente da Mesa

Nathalia Machado Loureiro
Secretária da Mesa

1º OFÍCIO DE REGISTRO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRO MOM
RQC43139

1.OFICIO DE REG.DE TIT. E DOC.
CIDADE DO RIO DE JANEIRO

APRESENTADO HOJE, PROTOCOLADO
E REGISTRADO EM CD-ROM SOB O No.
1721978

Rio de Janeiro, 13/08/2010

[]- Geraldo Calmon Costa Jr.
Matr 06/0897 - Oficial Titular
[]- Kleber Calmon Hirdes
CTPS 93043/128 - 1o.Of. Subst.
[]- Carlos de Souza
CTPS 78596/095 - 2o.Of. Subst.
[]- Bernardino Carvalho
CTPS 89896/082 - 3o.Of. Subst.

EMOLUMENTOS E TAXAS R$ 158.71

5

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6ºRTD-RJ - 1183317
Emol 228,44/Distrib 11,88/Lei 111/06 12,01
Mútua/ACOTERJ 9,07 / FETJ 48,06
Lei 4.664/05 12,01 / Tot Emol. 321,47
PARÂM Vias 4 / Nome(s) 1 / Págs 42
Proc Estr N / Averb S / Dilig.

1183317 09-09-10

RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF Nº 09.006.914/0001-34

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 06 DE SETEMBRO DE 2010

I - DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO: Aos 06 de setembro de 2010, às 10:00 horas, na sede da **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** na Av. das Américas, nº 4.200, bloco 4 Ed. Buenos Aires, Sala 514, na capital do Estado do Rio de Janeiro, na qualidade de administrador ("Administrador") do Fundo ("Fundo").

II - CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 5º do Artigo 28 do regulamento do Fundo ("Regulamento").

III - PRESENÇAS: (i) a cotista detentora da totalidade das cotas do Fundo, a Hera Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Cotista"), abaixo assinados e **(ii)** o Administrador.

IV - COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA: Foi composta a Mesa com o Sr. Marco Aurélio Machado Ferreira para presidi-la o qual convidou a mim, Nathalia Machado Loureiro, para secretariar os trabalhos.

V - ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES: Deliberar sobre a:

(i) alteração da remuneração a ser paga ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário do Fundo, prevista no Artigo 21 do Regulamento;

(ii) substituição do termo "dividendos" por "rendimentos", em atendimento às exigências impostas pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa"); e

(iii) consolidação do Regulamento do Fundo, de acordo com as deliberações tomadas na presente Assembléia Geral.

VI - DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE: O Sr. Presidente declarou instalada a Assembleia e, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, resolveram:

(i) aprovar a alteração da redação do Artigo 21 do Regulamento, para prever a nova remuneração a ser paga ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário do Fundo, o qual passa a vigorar com a seguinte nova redação:

*"**Artigo 21** - O Administrador, o Banco Escriturador, o Gestor o Consultor Imobiliário do FUNDO receberão, pelos serviços prestados ao FUNDO, com exclusão de qualquer outra remuneração:*

I - A taxa de administração corresponderá a 0,21% (zero vírgula vinte e um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO ("Taxa de Administração"), 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, sendo que, da referida remuneração:

(a) R$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais) serão destinados diretamente ao Administrador;

(b) o saldo remanescente será utilizado pelo Administrador, em primeiro lugar, para pagamento da remuneração do Banco Escriturador, nos termos do Anexo I do Regulamento; e

(c) após pagamento das remunerações previstas nos itens "a" e "b", o saldo remanescente será destinada ao Gestor do Fundo, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes ("Taxa de Gestão").

II - A título de remuneração pela consultoria imobiliária, será devido ao Consultor Imobiliário, a quantia equivalente a 0,175% (zero vírgula cento e setenta e cinco por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será

2

apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes, que será pago diretamente pelo FUNDO e deduzido do patrimônio do FUNDO ("Taxa de Consultoria").

***Parágrafo Primeiro** - A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a remuneração devida ao Banco Escriturador e a Taxa de Consultoria serão pagas todo 10º (décimo) dia útil de cada mês, a partir da data da contratação do respectivo prestador de serviços.*

***Parágrafo Segundo** - A Taxa de Gestão e a Taxa de Consultoria serão devidas a partir da liquidação da oferta da 3ª emissão de cotas do FUNDO. Todos os valores previstos neste Artigo serão atualizados pela variação positiva acumulada da inflação, conforme índices previstos nos respectivos contratos".*

(ii) aprovar, em atendimento às exigências impostas pela BM&FBovespa, a substituição do termo "dividendos" por "rendimentos" no Artigo 8º, § 4º, Artigo 12, inciso II e Artigo 49, Parágrafo Único do Regulamento, os quais passam a vigorar com as redações descritas abaixo:

*"**Artigo 8º** - (...)*

Parágrafo 4º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

(...)

Artigo 12 - (...)

II. Assessoria ao ADMINISTRADOR na apuração do resultado do Fundo, distribuição de rendimentos e eventual amortização parcial de Cotas; e

1183317 09-09-10

(...)

Artigo 49 - (...)

Parágrafo Único - A liquidação de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e rendimentos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero."

(iii) Aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo, alterando as disposições apontadas nos subitens "i", "ii" e "iii" acima, nos termos do Anexo I à presente Ata, o qual passará a vigorar a partir da data de protocolo na CVM da cópia da presente ata e do Regulamento consolidado, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 472.

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

Marco Aurélio Machado Ferreira	Nathalia Machado Loureiro
Presidente da Mesa	Secretária da Mesa

AVERBADO ao registro n.º 1176470 do livro protocolo feito neste 6.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos - RJ
Dou fé.
RJ, 09/09/10
Oficial

6º RTD Rua Buenos Aires, 56 - 4º Andar - Centro - RJ
Tels.: (21) 2233-7878 / www.6rtd-rj.com.br
REGISTRADO EM MICROFILME SOB O Nº E DATA DECLARADOS A MARGEM, O QUE CERTIFICO.
☐ Sônia Maria Andrade dos Santos - Oficiala
☐ Paulo César Andrade dos Santos - 1º Substituto CTPS nº 26.122/024 - RJ
☑ Marco André de A.S. Santos - 2º Substituto CTPS nº 25276/015-RN
☐ Cleia de Araujo Barreto - 3º Substituta CTPS nº 7324128/001-RJ

6º OFÍCIO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
6rtd-rj.com.br

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
REGISTRAL
YPU

RPZ91961

4

118331709-09-10

ANEXO I - REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO DO
RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

DO FUNDO

Artigo 1° - O **RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento ("Regulamento") como "FUNDO", é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, pela Lei n.° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo Único - O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

DO OBJETO

Artigo 2° - O FUNDO tem por objeto a aquisição de bens imóveis não residenciais, bem como de quaisquer direitos reais a eles relacionados, notadamente de empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente na modalidade "*built-to-suit*", e outras formas de locação atípica, com geração de renda para o FUNDO.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 3° - O FUNDO é administrado pela PENTÁGONO S.A.DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, n.° 4.200, bloco 4 (Ed. Buenos Aires), Sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 17.343.682/0001-38, devidamente credenciada para administrar recursos de terceiros em conformidade com o Ato Declaratório CVM n° 6941, de 28.02.2002, doravante designada ADMINISTRADOR.

Artigo 4° - O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para gerir e administrar o FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de

ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos detentores das cotas do FUNDO (respectivamente, "Cotas" e "Cotistas") reunidos em Assembleia Geral ("Assembleia Geral de Cotistas") e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1° - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos Cotistas.

Parágrafo 2° - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

Parágrafo 3° - O ADMINISTRADOR proverá o FUNDO dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do parágrafo 4° abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços abaixo listados:

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

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração das Cotas, através do Banco Escriturador, conforme definido no artigo 7ª, Parágrafo Segundo;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente;

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO, através do Gestor, conforme definido no artigo 12 abaixo; e

1188170909-10

VII. Consultor Imobiliário, conforme definido no artigo 13 abaixo, para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, bem como recomendar ao ADMINISTRADOR aquisição de novos imóveis ou bens e direitos.

Parágrafo 4° - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no parágrafo 3° acima.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 5° - O FUNDO terá por política básica a realização de investimentos em imóveis para exploração comercial por meio de locações atípicas ou outros contratos atípicos de imóveis de propriedade do FUNDO ou a serem por ele adquiridos, visando proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado. Adicionalmente, poderá haver o aumento do valor patrimonial das Cotas, decorrente de eventual valorização do(s) imóvel(eis). Não é objetivo direto e primordial do FUNDO obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis, em curto prazo.

Parágrafo 1° - A política de investimentos a ser adotada pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO na aquisição de bens imóveis não residenciais, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente na modalidade "*built-to-suit*", e outras formas de locação atípica, com geração de renda para o FUNDO.

Parágrafo 2° - Os imóveis ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia de Cotistas ("Laudo de Avaliação").

Parágrafo 3° - As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO e obedecendo a critérios de liquidez, segurança e rentabilidade ("Ativos de Renda Fixa"), sendo certo que o investimento

em cotas de fundos de investimento administrados pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, ou por empresas a estes ligadas está limitada, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo 4° - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.° 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5° - O objeto do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 6° - Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto social:

I. Prédios de escritórios, lojas comerciais, centros de distribuição, armazéns e imóveis em geral destinados à atividade comercial, notadamente empreendimentos imobiliários já entregues, construídos e locados preponderantemente na modalidade "built-to-suit", e outras formas de locação atípica;

II. Direitos sobre imóveis com as características listadas no inciso I acima; e

III. Ativos de Renda Fixa adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis.

DAS COTAS

Artigo 7° - As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1° - O FUNDO manterá contrato com o Banco do Brasil S.A. e/ou qualquer outra instituição de primeira linha devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista e

8

cuja remuneração consistirá naquela prevista no Anexo I ao presente Regulamento ("Banco Escriturador").

Parágrafo 2° - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3° - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO.

Parágrafo 4° - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO: (a) o ADMINISTRADOR ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do FUNDO, inclusive o Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 5° - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 6° - Os Cotistas do FUNDO:

I. Não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo 7° - De acordo com o disposto no artigo 2°, da Lei 8.668 e no artigo 9° da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

9

DA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 8° - O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas do FUNDO foi de R$ 10.000,00 (dez mil reais), divididos em 100 (cem) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas. A 2ª (segunda) emissão de Cotas do FUNDO foi de R$ 330.300,00 (trezentos e trinta mil e trezentos reais), divididos em 3.303 (três mil, trezentas e três) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, valor este que representava o valor da Cota à época de tal emissão. Mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, o FUNDO poderá realizar novas ofertas de Cotas, que terão as características mínimas estabelecidas nos parágrafos abaixo, além das características a serem deliberadas em tal Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1° - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data da publicação do respectivo anúncio de início de distribuição.

Parágrafo 2° - As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, a critério do ADMINISTRADOR, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") e/ou pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("Cetip").

Parágrafo 3° - Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar ao ADMINISTRADOR, a alteração de seus dados cadastrais.

Parágrafo 4° - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Parágrafo 5° - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do FUNDO.

Artigo 9° - Por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. O valor de cada nova Cota será fixado na forma prevista no parágrafo 1° deste artigo 9°;

II. Ao(s) Cotista(s) em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas pela CVM;

III. Na nova emissão, o(s) Cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes; e

V. A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo coordenador da oferta das Cotas, se houver.

Parágrafo 1° - O valor patrimonial das Cotas do FUNDO será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2° - A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do FUNDO ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução da CVM n° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

Parágrafo 3° - Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o ADMINISTRADOR obrigado a ratear entre os

subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

Artigo 10 - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Parágrafo Único - Não obstante o disposto no caput deste artigo, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99"), o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 11 - Os imóveis que integrarão o patrimônio do FUNDO serão locados, ou terão os direitos a estes inerentes cedidos onerosamente a terceiros nos termos da política de investimento do FUNDO.

Parágrafo Único - Os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO estarão locados preponderantemente na modalidade de *"built-to-suit"*, e outras formas de locação atípica. Por esta forma de contrato de locação atípico, os alugueres a serem pagos pelos locatários representam a remuneração do locador não só pela transferência do uso, gozo e fruição de cada um dos imóveis, mas também pela realização dos valores investidos na aquisição dos terrenos e construção dos imóveis nos terrenos por encomenda do locatário, em atendimento das necessidades específicas destes.

DO GESTOR

Artigo 12 - O ADMINISTRADOR, contratará, em instrumento próprio, a RB Capital Investimentos Ltda, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09 ("Gestor"), para que esta seja responsável pelas seguintes atividades:

I. Identificação, análise e monitoramento dos Ativos de Renda Fixa que serão adquiridos pelo FUNDO, na forma prevista neste Regulamento, tendo poderes para negociar tais ativos em nome do FUNDO;

12

II. Assessoria ao ADMINISTRADOR na apuração do resultado do Fundo, distribuição de rendimentos e eventual amortização parcial de Cotas; e

III. Assessoria ao ADMINISTRADOR na elaboração de eventuais relatórios periódicos acerca do desempenho do FUNDO.

DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 13 - O ADMINISTRADOR, contratará, em instrumento próprio, às expensas do FUNDO, a RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.426.501/0001-50, NIRE 35.223.927.995 ("Consultor Imobiliário"), para que esta preste serviços de consultoria de investimentos, como:

I. Assessoramento ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

II. Administração das locações dos empreendimentos do patrimônio do FUNDO, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

III. Recomendação ao ADMINISTRADOR, de (i) aquisição de novos imóveis ou bens e direitos, quando deverá encaminhar ao ADMINISTRADOR, o(s) respectivo(s) Laudo(s) de Avaliação; e (ii) implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade; e

IV. Verificação do cumprimento das exigências para exercício de eventuais opções de compra de imóveis pelo Fundo.

Parágrafo 1º - O Consultor Imobiliário deverá preparar e disponibilizar para o ADMINISTRADOR, o relatório semestral referido no Artigo 39, §2º, da Instrução CVM 472, contemplando o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, preparado para cada um dos empreendimentos pertencentes ao patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios que deverão estar devidamente indicados no relatório ("Relatório de Análise"), sendo que tal

atualização terá por base o valor de avaliação estabelecido no último Laudo de Avaliação disponível, nos termos dos Parágrafos 2° e 3° abaixo.

Parágrafo 2° - Conforme previsto na Instrução CVM 472, o valor dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo será apurado por empresa independente especializada, que emitirá Laudo de Avaliação do respectivo imóvel.

Parágrafo 3° - Os bens integrantes do FUNDO serão, a cada 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua aquisição, avaliados por empresa independente especializada encarregada de elaborar um Laudo de Avaliação, contratada pelo ADMINISTRADOR em nome do FUNDO. O Consultor Imobiliário deverá, a cada 6 (seis) meses, analisar e, se for o caso, ratificar o Laudo de Avaliação preparado por referida empresa independente e atestar que o valor dos bens permanece o mesmo.

Parágrafo 4° - O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração a ser arcada pelo FUNDO nos termos do contrato de consultoria imobiliária a ser celebrado, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

Parágrafo 5° - Até a celebração do referido contrato de consultoria imobiliária, o FUNDO somente poderá adquirir novos imóveis ou bens e direitos que tenham sido recomendados, por escrito, pelos Cotistas e aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, juntamente com seu respectivo Laudo de Avaliação.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 14 - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do artigo 25 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo 1° - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência, abaixo definida, e as demais despesas

previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2° - Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo ADMINISTRADOR, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do FUNDO, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei n.° 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,

VII. Constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 3° - O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto nos parágrafos 1° e 2° acima, com relação à Reserva de Contingência.

Parágrafo 4° - Os rendimentos auferidos pelo FUNDO (já descontados das despesas ordinárias do FUNDO) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10°

(décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 5° - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Banco Escriturador.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 15 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do FUNDO, das restrições dispostas no artigo 7° da Lei 8.668, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

16

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

a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, do Consultor Imobiliário, e se for o caso dos profissionais ou empresa contratados nos termos do parágrafo 3º do artigo 4º deste Regulamento.

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

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VI. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

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

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

XIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas:

a) exemplar do regulamento do FUNDO;

b) prospecto de oferta de emissão de Cotas do FUNDO, se for o caso; e

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

Parágrafo Primeiro - Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 15 acima, o ADMINISTRADOR deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento.

Parágrafo Segundo - Em decorrência de sua obrigação de supervisão e controle da gestão dos ativos do Fundo, prevista no inciso XII deste artigo 15 acima, o ADMINISTRADOR poderá assinar quaisquer instrumentos para alterar o índice de indexação dos contratos de locação e/ou arrendamento dos empreendimentos integrantes do seu patrimônio, sempre visando o aumento da rentabilidade do Fundo.

Artigo 16 - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;

VI. Vender à prestação as Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VIII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 39 deste Regulamento;

IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO, ressalvada a hipótese, nos termos da CVM 472, do ADMINISTRADOR adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;

X. 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;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

19

Artigo 17 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

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

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

Artigo 18 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

Artigo 19 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 18 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1° - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo 2° - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3° - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem imediatamente o FUNDO e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir "*ad referendum*", a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

Parágrafo 4° - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso do ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 20 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

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

a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da quota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

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

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

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de

acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pelo Consultor Imobiliário, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo FUNDO, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

7) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 1° - A publicação de informações referidas no caput do artigo 20 acima deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

23

Parágrafo 2° - As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do artigo 20 acima serão enviadas pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, via correio eletrônico.

Parágrafo 3°- O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 4° - Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR: na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, n.° 4.200, bloco 4 (Ed. Buenos Aires), Sala 514, e www.pentagonotrustee.com.br, respectivamente.

Parágrafo 5° - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no parágrafo anterior, (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do FUNDO serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

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

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

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

IV. Fatos relevantes.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 21 - O Administrador, o Banco Escriturador, o Gestor o Consultor Imobiliário do FUNDO receberão, pelos serviços prestados ao FUNDO, com exclusão de qualquer outra remuneração:

I - A taxa de administração corresponderá a 0,21% (zero vírgula vinte e um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de

Administração"), 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, sendo que, da referida remuneração:

(a) R$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais) serão destinados diretamente ao Administrador;

(b) o saldo remanescente será utilizado pelo Administrador, em primeiro lugar, para pagamento da remuneração do Banco Escriturador, nos termos do Anexo I do Regulamento; e

(c) após pagamento das remunerações previstas nos itens I e II, o saldo remanescente será destinada ao Gestor do Fundo, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes ("Taxa de Gestão").

II - A título de remuneração pela consultoria imobiliária, será devido ao Consultor Imobiliário, a quantia equivalente a 0,175% (zero vírgula cento e setenta e cinco por cento) ao ano 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, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles incidentes, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), nas respectivas alíquotas vigentes, que será pago diretamente pelo FUNDO e deduzido do patrimônio do FUNDO ("Taxa de Consultoria").

25

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a remuneração devida ao Banco Escriturador e a Taxa de Consultoria serão pagas todo 10º (décimo) dia útil de cada mês, a partir da data da contratação do respectivo prestador de serviços.

Parágrafo Segundo - A Taxa de Gestão e a Taxa de Consultoria serão devidas a partir da liquidação da oferta da 3ª emissão de cotas do FUNDO. Todos os valores previstos neste Artigo serão atualizados pela variação positiva acumulada da inflação, conforme índices previstos nos respectivos contratos.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 22 - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas e de sua renúncia.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 4° - Após a averbação referida no parágrafo 1°, inciso (ii), do caput deste artigo, os Cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 23 - Nos demais casos de substituição do ADMINSTRADOR, observar-se-ão as disposições dos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Artigo 24 - O Gestor e/ou o Consultor Imobiliário serão substituídos em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quoruns previstos no Artigo 33 deste Regulamento.
Parágrafo Único - Nas hipóteses de renúncia do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, o ADMINISTRADOR convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja(m) eleito(s) o novo gestor e/ou consultor imobiliário do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 25 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

II. Alterar o Regulamento do FUNDO;

III. Destituir o ADMINISTRADOR;

IV. Destituir o Gestor e o Consultor Imobiliário;

V. Eleger o substituto do ADMINISTRADOR, do Gestor e/ou do Consultor de Investimentos;

VI. Autorizar a emissão de novas cotas e aprovar os Laudos de Avaliação de bens e direitos, emitidos com a finalidade de dar suporte à referida emissão de novas cotas;

VII. Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do FUNDO, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento;

VIII. Eleger e destituir os representantes dos Cotistas;

IX. Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses; e

X. Autorizar o ADMINISTRADOR a praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

(a) rescindir ou não renovar o(s) contrato(s) de locação e/ou arrendamento a ser(em) celebrado(s);

(b) vender imóveis adquiridos pelo FUNDO;

(c) alienar, ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item "a" acima; e

(d) adquirir novos imóveis ou bens e direitos para o patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 1° - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo 2° - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Artigo 26 - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1° - A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2° - O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 27 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista e/ou por correio eletrônico, e divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.

28

Parágrafo 1° - A convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2° - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 3° - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 4° - O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5° - A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 28 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 29 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo 1° - A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao ADMINISTRADOR, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo 2° - Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o ADMINISTRADOR na forma prevista no parágrafo 2° do artigo 8° deste Regulamento.

Artigo 30 - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 31 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas

29

presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no artigo 32 abaixo.

Artigo 32 - Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, IV, VI, IX e X alíneas "b" e "d", do artigo 25 deste Regulamento.

Artigo 33 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

Artigo 34 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1° - É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

Parágrafo 2° - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo primeiro pode:

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

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

Parágrafo 3° - O Cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo primeiro deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 4° - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo primeiro os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo segundo, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5° - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, nos termos do parágrafo segundo, inciso II, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 35 - 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.

Artigo 36 - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

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

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 37 - Constituem encargos do FUNDO ("Encargos do Fundo"):

31

I. Taxa de Administração devida ao ADMINISTRADOR;

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

III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada a ser realizada pelo Consultor Imobiliário, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472 ou deste Regulamento;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; e

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja Cotista, se for o caso.

Parágrafo 1° - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do fundo devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2° - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 38 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

Parágrafo 1° - O exercício social do FUNDO terá duração de 1 (um) ano, com início em 1° de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2° - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Parágrafo 3° - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 39 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1° - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;

III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação de serviços para o FUNDO.

Parágrafo 2° - Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3° - Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR; e (ii) a aquisição de cotas de fundos de investimento

administrados pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, respeitando-se os limites da legislação em vigor e o previsto no parágrafo 5° do artigo 5° deste Regulamento.

Parágrafo 4° - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

DA CUSTÓDIA

Artigo 40 - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, exceto por Cotas de fundos de investimento, o ADMINISTRADOR deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do FUNDO,o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será doravante, designado simplesmente como CUSTODIANTE.

Parágrafo Único - O Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens de procurador do ADMINISTRADOR, legalmente constituído e devidamente informado no contrato de custódia.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 41 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

Parágrafo 1° - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

Parágrafo 2° - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, por ocasião de sua liquidação ou a critério do ADMINISTRADOR.

Artigo 42 - 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.

35

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 43 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 41 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 41 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Artigo 44 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 45 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 46 - A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo Único - O Regulamento do FUNDO garante a distribuição de lucros prevista no inciso "i" do artigo 46 acima, sendo uma obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir essa disposição.

Artigo 47 - De acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;

II. O FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinqüenta) cotistas; e

III. As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Único - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nos incisos "i" e "ii" do artigo 47 acima; já quanto ao inciso "iii", o ADMINISTRADOR manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa e/ou no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela Cetip.

Artigo 48 - Tratando-se de investidor estrangeiro não residente em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 022/2010, artigo 69.

Parágrafo 1º - No que concerne aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos pelos investidores mencionados no caput, estes estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

Parágrafo 2º - A isenção mencionada no caput deste artigo não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981/95, artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 18, inciso.

Parágrafo 3º - O tratamento diferenciado mencionado no caput deste artigo não se aplica, além da exceção mencionada no parágrafo anterior, aos casos de investidor estrangeiro residente em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, os quais estarão sujeitos as mesmas regras de tributação aplicadas aos investidores residentes no Brasil.

Artigo 49 - A liquidação de operações referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais, estará sujeita à alíquota do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) equivalente a 2%.

Parágrafo Único - A liquidação de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e rendimentos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero.

DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DA ARBITRAGEM

1833109-09-1

Artigo 50 - Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

Artigo 51 - Qualquer controvérsia relativa a este Regulamento será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.

Parágrafo 1° - A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC ("Regulamento da Câmara").

Parágrafo 2° - O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara.

Parágrafo 3° - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.° 9.307/96.

Parágrafo 4° - Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, as partes litigantes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Regulamento, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser.

Parágrafo 5° - O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de até 6 (seis) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 3 (três) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

Parágrafo 6° - Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

Parágrafo 7° - As partes litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

39

1188170 9-09-10

Artigo 52 - A política de exercício de direito de voto em assembléias a ser praticada pelo ADMINISTRADOR, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.pentagonotrustee.com.br.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 53 - O presente Regulamento, respectivos Anexos e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizados na sede do ADMINISTRADORA, em 8 (oito) dias contados da deliberação da Assembléia Geral de Cotistas ou do ADMINISTRADOR, conforme aplicável, e em 30 (trinta) dias quando a alteração advir de exigência legal ou regulamentar.

Rio de Janeiro, 06 de setembro de 2010.

PENTÁGONO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
ADMINISTRADOR

ANEXO I

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

A remuneração devida ao Administrador, referida no Artigo 21, I, "c" do Regulamento, será calculada de acordo com a tabela de preços abaixo:

TABELA DE PREÇOS	
Transações	**Custo em R$ Unitário**
1. FASE DE IMPLANTAÇÃO	
1.a) Taxa de Implantação	300,00
2. FASE DE MANUTENÇÃO	
2.1. Manutenção da Base (Fixo mensal)	
2.1.a) Até 1.000 Cotistas	1.000,00
2.1.b) A partir de 1.000 Cotistas	1.500,00
2.2. Eventos	
2.2.a) Cálculo de Rendimento - Definitivo	90,00
2.2.b) Pagamento de Rendimentos - Crédito em conta-corrente ou Poupança BB - por transação	0,35
2.2.c) Pagamento de Rendimentos - Crédito em outros bancos - por transação (Repasse do custo ao cotista pelo DOC ou TED)	0,45
2.2.d) Pagamento de Rendimentos por caixa - transação	1,50
2.2.e) Eventos Societários - por acionista	0,40
2.2.f)Transferência/Implantação/Alteração Cadastral/Movimentação de Conta/ Ativação de cotistas/Retiradas/Depósitos/Bloqueios/Liberação de Bloqueios - por transação	1,00
2.2.g) Emissão de documentos - por transação	0,45
2.2.h) Envio de correspondência (repasse de taxa do correio, sujeita a reajuste pela ECT) - por transação	0,00
3. OUTROS SERVIÇOS	
3.a) Arquivos/Relatórios padronizados	0,00
3.b) Arquivos/Relatórios customizados	REPASSE DE CUSTO
3.c) Livro RAN - Registro de Ações Nominativas - Microficha -	0,0883

(por acionista, sendo o mínimo de R$ 250,00 por jogo de microfichas)	
3.d) Impressão do Livro RAN - Registro de Ações Nominativas (por acionista, sendo o mínimo de R$ 400,00 por relatório impresso)	0,095
3.e) Registro de Livro RAN na Junta Comercial	REPASSE DE CUSTO

Os valores acima estipulados têm por base a data de julho de 2010 e, observada a legislação vigente, serão, a cada período de 12 (doze) meses, reajustados de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-DI"), e, na sua falta, por outro índice de base equivalente que venha a substituí-lo.

42

- Declaração do Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PENTÁGONO

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição devidamente autorizada pela CVM, a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 4.200, Bloco 4, Ed. Buenos Aires, Sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, por sua vez representado por seus representantes legais ao final assinados ("Administrador"), na qualidade de administrador do **RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.006.914/0001-34 ("Fundo"), neste ato representado nos termos de seu estatuto social ("Administrador"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição primária de cotas ("Cotas") de emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM 472 ("Oferta"), declarar:

Considerando que:

I. o Administrador foi assessorado por consultores legais na implementação da Oferta;

II. para realização da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica no Fundo e nos empreendimentos que este irá adquirir com os recursos captados na oferta primária ("Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");

III. o coordenador líder da Oferta, em conjunto com o Administrador, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus consultores legais;

O Administrador declara que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Adicionalmente, o Administrador declara, para os fins do disposto no item 11 do Anexo II à Instrução CVM 400, que o Fundo encontra-se com as informações periódicas e eventuais devidamente atualizadas.

São Paulo, 13 de julho de 2010.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome: Sérgio da Costa Ribeiro
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

- Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BB INVESTIMENTOS

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/2003

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estabelecido na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrito no CNPJ/MF sob nº 24.993.830/0001-30, neste ato representado nos termos de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") de emissão do RB Capital Renda II Fundo de Investimentos Imobiliários - FII ("Fundo" ou "Ofertante"), administrado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Administrador"), constituída pela oferta primária de Cotas da 3ª emissão do Fundo ("Oferta"), nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 400/03") e da Instrução CVM n.º 472, de 30 de outubro de 2008, declarar:

Considerando que:

I. o Coordenador Líder foi assessorado por consultores legais na implementação da Oferta;

II. para a realização da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica no Fundo e nos empreendimentos que este irá adquirir ("Empreendimentos") com os recursos captados na Oferta ("Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");

III. o Administrador do Fundo, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus consultores legais;

O Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira dos Empreendimentos, que integram o Prospecto Preliminar e que irão integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM n.º 400/03.

Rio de Janeiro, 15 de julho de 2010.

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Nome: José Maurício Pereira Coelho
Cargo: Diretor Gerente

- Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CON$ULT
Soluções Patrimoniais

ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

SOLICITANTE

RB CAPITAL RENDA I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FII

RELATÓRIO No 12.961.001/0810

DATA BASE: 15 / OUTRUBRO / 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONTEÚDO

I. SUMÁRIO EXECUTIVO

II. RELAÇÃO DAS PRINCIPAIS PREMISSAS:

A. RECEITAS

B. INVESTIMENTOS E DESPESAS INICIAIS

C. DESPESAS RECORRENTES

D. EXCESSO DE CAIXA E PROVISÕES PARA DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

III. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

IV. CONCLUSÃO

V. TERMO DE ENCERRAMENTO

I. SUMÁRIO EXECUTIVO

Introdução

A Consult Soluções Patrimoniais, elaborou a presente análise de viabilidade que tem por objetivo analisar a rentabilidade estimada do investimento relacionado na compra dos imóveis por parte de um Fundo de Investimento Imobiliário ("RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII" ou simplesmente "FII") de forma que o FII se torne o proprietário de um portfólio de 6 (seis) imóveis alugados com contratos atípicos de locação de longo prazo que gerarão renda recorrente para o fundo.

A análise de viabilidade será suportada pela análise da taxa interna de retorno (TIR) esperada para o investidor do FII que comprará cotas numa oferta pública primária, no montante de R$ 190 milhões ("Oferta").

Disclaimer

Para realizarmos este trabalho, foram aplicados procedimentos baseados em fatos históricos, econômico-financeiros e os dados do mercado imobiliário foram extraídos de laudos elaborados pela empresa CB Richard Ellis ("CBRE");

Nenhum dos consultores, sócios ou profissionais da Consult têm qualquer interesse financeiro na RB Capital, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários estimados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência;

Este estudo está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado com base em informações contábeis e econômico-financeiras fornecidas pelos executivos e funcionários da RB Capital. Estas informações foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de auditoria. Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima;

A Consult declara total sigilo e confidencialidade sobre todas as informações e dados fornecidos pelos acionistas, executivos e funcionários da RB Capital;

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos executivos da empresa analisada e dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações;

Não foram efetuadas investigações sobre títulos de propriedade da empresa envolvidas neste relatório, nem verificação de existência de ônus ou gravames sobre as mesmas; e

A Consult não tem responsabilidade de atualizar este relatório para eventos e circunstâncias que ocorram após a data base do mesmo.

Metodologia
A metodologia utilizada para estimar a rentabilidade do FII consiste na análise do fluxo de caixa do FII resultante (i) dos fluxos de caixa de seis ativos que serão detidos pelo FII, que possuem contratos de locação atípicos de longo prazo ("Imóveis") e (ii) dos custos relacionados com a estruturação e manutenção do FII.

Contratos de Locação Atípicos
Todos os Imóveis estão alugados por meio de contratos de locação atípicos com seus locatários ("Contratos de Locação"), facilitando a projeção do fluxo de caixa durante a vigência de cada contrato.

Os fluxos de caixa relacionados com os Contratos de Locação dos Imóveis têm em comum sua atipicidade na forma e teor do contrato e consequentemente eles não se enquadram na lei 8245 de 1991, conforme alterada, que rege a locação comum. Com isto, nos referidos contratos não são aplicáveis o artigo 6 desta lei, que rege sobre a rescisão contratual, e o artigo 19, que rege sobre a revisão do valor de locação, bem como no que diz respeito à responsabilidade do locador em arcar com despesas extraordinárias relacionadas com os imóveis, conforme melhor detalhado ao longo deste documento. Apesar da referida lei não ser aplicável à modalidade de contrato em questão, o próprio contrato contêm cláusulas que garantem ao locatário direito de preferência na ocasião de uma eventual venda e também o direito de renovatória no vencimento do contrato.

Avaliação independente dos Imóveis
Os valores de compra pelo FII dos ativos em questão possuem embasamento técnico realizado pela empresa CB Richard Ellis ("CBRE"), uma das principais consultorias imobiliárias no mundo.

Conforme descrito nos laudos de avaliação, a metodologia adotada é preceituada pela NBR 14.653-1 a 4 da ABNT e pelas normas técnicas do R.I.C.S. da Grã Bretanha e do Appraisal Institute dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Data Base
Todos os cálculos apresentados possuem a data base de 15 de outubro de 2010, exceto a data base do laudo de avaliação dos Imóveis elaborados pela empresa CBRE, que foram emitidos em julho de 2010.

Horizonte de Projeção
A análise apresentada considera o inicio da análise em outubro de 2010 até outubro de 2060, momento no qual considerou-se a venda dos imóveis e subseqüente liquidação do FII.

Conclusão
Com base nas premissas adotadas nesta análise, estima-se que investidor que vier a adquirir as cotas do FII na Oferta terá uma taxa interna de retorno esperada de cerca de 8,88% a.a., em termos reais, ou seja, além da variação da inflação.

II. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PREMISSAS ADOTADAS

Esta seção apresenta as premissas utilizadas e a metodologia de cálculo para a presente análise, divididas em premissas de receita e premissas de custos e despesas.

Projeção em termos Reais

Os itens de receita e de custo possuem cláusula de reajuste anual de acordo com a inflação verificada no período.

No caso dos Contratos de Locação, a totalidade dos contratos possuem cláusula de reajuste anual de acordo com a inflação verificada no período.

O modelo adotado foi construído em termos reais. Ou seja, após a integralização das cotas objeto da Oferta, o modelo não considera projeções futuras de inflação aos quais os contratos de locação serão indexados. Conseqüentemente, a rentabilidade final para o investidor participante da Oferta calculada nesta análise representará a rentabilidade em termos reais. Como a premissa adotada no modelo é equivalente a assumir inexistência de inflação durante o horizonte de projeção, (i) considera-se que não haverá descolamento entre os indexadores de inflação (IPCA e IGP-M), uma vez que Contratos de Locação são indexados pelo IPCA (representando cerca de 81% da renda total) e pelo IGP-M (representando cerca de 19% da renda total); e (ii) não haverá impacto no fato de os contratos possuírem reajuste anual e as prestações de alguns dos Contratos de Locação serem mensais.

Para tanto, foi adotado o seguinte critério para a definição do valor de locação na próxima data de reajuste: para cada contrato de locação foi apurada a inflação acumulada desde a data do último reajuste até 31 de julho de 2010, bem como a projeção da inflação de 01 de agosto de 2010 até a Data-Base, qual seja, 15 de outubro de 2010[1].

[1] As projeções de inflação consideradas neste relatório correspondem às projeções divulgadas pelo BACEN (Focus – Relatório de Mercado, do dia 06/ago/2010).

A) Premissas de Receita

Características dos Ativos e Contratos

A principal premissa de receita corresponde ao fluxo de recebimentos relacionado com os Contratos de Locação. A seguir apresentamos as principais características de cada contrato atípico de locação:

1. **AMBEV**

Locatário: AMBEV

Endereço do imóvel: Anel Viário Ayrton Senna, km 02-Bairro Mansur, Município de Uberlândia, Estado de Minas Gerais

Centro de Distribuição e setores administrativos

Área do Terreno: 31.470,00 m² - Área Construída: 8.362,00m²

Data de assinatura do Contrato de Locação: 14/12/2007, aditado em 18/05/2009, 30/11/2009, 10/12/2009 e 16/06/2010.

Data e valor do Pagamento da Primeira Locação: Abr/10 - R$ 84.865,00

Data de Pagamento da Última Locação: Mar/2025

Data e valor do último reajuste (refletindo aditamento celebrado em 16/06/10): Fev/10 - R$ 91.332,24

Valor corrigido até 31/07/10: R$ 92.726,68

Valor corrigido até 15/10/10: R$ 93.377,17

Indexador: IPCA

Periodicidade de Pagamento: Mensal

2. AMPLA

Locatário: AMPLA
Endereço do imóvel: R. Dr. Nilo Peçanha, 546, São Gonçalo – Estado do Rio de Janeiro
Edifício de escritórios
Área do Terreno: 12.420,00 m² - Área Construída: 11.834,00 m²

Data de assinatura do Contrato de Locação: 10/09/2007, aditado em 09/10/2008 e 06/04/2009
Data e valor do Pagamento da Primeira Locação: Out/09 - R$ 3.003.553,41
Data de Pagamento da Última Locação: Out/2025
Data e valor do último reajuste: Out/2009 - R$ 3.003.553,41
Valor corrigido até 31/07/10: R$ 3.175.669,27
Valor corrigido até 15/10/10: R$ 3.224.308,84
Indexador: IGPM
Periodicidade de Pagamento: Anual

3. LEADER CAMPO GRANDE

Locatário: UNIÃO DE LOJAS LEADER
Endereço do imóvel: Rua Aurélio Figueiredo, 39 Campo Grande - Estado do Rio de Janeiro
Loja
Área do Terreno: 2.890,00 m² - Área Construída: 5.080,25 m²

Data de assinatura do Contrato de Locação: 01/02/2008
Data e valor do Pagamento da Primeira Locação: Jan/2009 - R$ 222.162,08
Data de Pagamento da Última Locação: Dez/2023
Data e valor do último reajuste: Jan/10 - R$ 230.587,94
Valor corrigido até 31/07/10: R$ 239.587,54
Valor corrigido até 30/09/10: R$ 241.268,27
Indexador: IPCA
Periodicidade de Pagamento: Mensal

4. LEADER CATETE

Locatário: UNIÃO DE LOJAS LEADER
Endereço do imóvel: Rua do Catete, 194/196, Catete - Estado do Rio de Janeiro
Loja
Área do Terreno: 1.359.32 m² - Área Construída: 2.248,00 m²

Data de assinatura do Contrato de Locação: 24/05/2008
Data e valor do Pagamento da Primeira Locação: Abr/2009 - R$ 298.011,73
Data de Pagamento da Última Locação: Mar/2024
Data e valor do último reajuste: Mar/10 - R$ 311.696,69
Valor corrigido até 31/07/10: R$ 318.958,49
Valor corrigido até 30/09/10: R$ 321.196,03
Indexador: IPCA
Periodicidade de Pagamento: Mensal

5. LEADER NATAL

Locatário: UNIÃO DE LOJAS LEADER
Endereço do imóvel: Rua João Pessoa, 86 – Cidade Alta, Natal - Estado do Rio Grande do Norte
Loja
Área do Terreno: 1.870,52 m² - Área Construída: 2.508,00 m²

Data de assinatura do Contrato de Locação: 17/03/2008, aditado em 10/11/2008
Data e valor do Pagamento da Primeira Locação: Fev/2009 - R$ 224.286,68
Data de Pagamento da Última Locação: Jan/2024
Data e valor do último reajuste: Fev/10 - R$ 233.094,99
Valor corrigido até 31/07/10: R$ 241.203,19
Valor corrigido até 30/09/10: R$ 242.895,26
Indexador: IPCA
Periodicidade de Pagamento: Mensal

6. AGUSTA

Locatário: AGUSTA WESTLAND
Endereço do imóvel: Estrada da Capela Velha, s/n – Itapevi – Estado de São Paulo
Centro de manutenção
Área do Terreno: 56.919,86 m² - Área Construída: 5.117,00 m²

Data de assinatura do Contrato de Locação: 20/05/2009
Data estimada e valor projetado do Pagamento da Primeira Locação: Fev/2011 (referente ao mês de Janeiro) – R$ 225.560,54
Data estimada de Pagamento da Última Locação: Jan/2025
Data e valor do último reajuste: n/a
Valor corrigido até 30/09/2010: R$ 225.651,14
Indexador: IPCA
Periodicidade de Pagamento: Mensal

Condições de locação após o vencimento dos contratos atípicos

Após o término de cada contrato atípico de locação, considerou-se que os imóveis serão alugados com base na média do valor de mercado de locação, conforme estimado pela consultoria CBRE com base em julho de 2010, bem como não sofrerão vacância, inadimplência e nem custos com re-locação, no caso dos imóveis cujos locatários não permaneçam no respectivo imóvel. No anexo A há uma tabela resumida com todos os dados dos projetos.

Os valores de locação apurados são os seguintes:

1. Ambev: R$ 130,3 mil/mês
2. Ampla: R$ 6.126 mil/ano (equivalente R$ 510,5 mil/mês)
3. Leader Campo Grande: R$ 216,8 mil/mês
4. Leader Catete: R$ 327,6 mil/mês
5. Leader Natal: R$ 231 mil/mês
6. Agusta: R$ 208,6 mil/mês

A presente análise considerou a continuidade da locação pelas mesmas condições estimadas pela CBRE para o prazo remanescente do horizonte de projeção.

Para fins da presente análise, admitimos que a valorização de mercado imobiliário em função do desenvolvimento urbano serão neutralizadas por eventual obsolescência das edificações e benfeitorias, considerando-se portanto os valores de mercado para venda e locação estabilizados ao longo de todo o fluxo projetado. Desta forma, ao término do período a se encerrar em outubro de 2060, considerou-se a venda dos imóveis pelo custo de aquisição dos imóveis.

B) Premissas de Investimentos pelo FII e Despesas Iniciais

Os recursos captados junto aos investidores na Oferta serão utilizados para comprar os imóveis, bem como para arcar com os custos iniciais e as despesas para a estruturação e colocação da Oferta.

Segue abaixo relação dos principais desembolsos a ser incorridos pelo FII logo após a realização da Oferta:

Resumo dos Custos Iniciais	
Investimento no Resgate dos CRIs e obrigações	127.362.857,69
Investimento na Aquisição dos Ativos	52.837.142,31
ITBI na compra dos Ativos	2.575.219,76
Custos com Registros	150.000,00
Total Aquisição dos Imóveis	**182.925.219,76**
Custo de Colocação	5.986.479,03
Advogados	150.000,00
Publicação, Outros	250.000,00
Taxa CVM, Bovespa e CBLC	157.070,01
Total Despesas Iniciais	**6.543.549,03**
Retenção de Caixa	400.000,00
Sobra de Caixa	131.254,52
Outros	**531.254,52**
Total Geral	**190.000.023,32**

Vale ressaltar que as despesas incorridas com a avaliação dos ativos, auditorias e outros serviços relacionados, foram arcados diretamente pelos atuais proprietários dos imóveis e não serão objeto de reembolso por parte do Fundo. Segue detalhamento de cada um dos itens de investimento e de despesas iniciais:

Investimento na compra dos Imóveis
O valor a ser pago na compra de cada um dos imóveis foi definido com base em laudo de avaliação elaborado pela CBRE.

O valor a ser pago para cada imóvel é apresentado a seguir:

Ampla	35.000.000,00
Agusta Westland	25.500.000,00
Ambev II - Uberlândia	12.450.000,00
Leader Natal	32.000.000,00
Leader Catete	42.750.000,00
Leader Campo Grande	32.500.000,00
Total dos Valores	**180.200.000,00**

O pagamento de cada imóvel será dividido entre o valor a ser pago para efetuar o resgate dos CRI e/ou recompra de cédulas de crédito imobiliário (CCI), acrescido de eventuais multas para permitir o pré-pagamento de cada CRI e/ou CCI e o valor residual do imóvel, que corresponde ao saldo a pagar, já descontado o valor de resgate do CRI. Para fins da presente análise, o valor a ser pago pelo resgate do CRI e/ou recompra de CCI e o valor residual do imóvel não impactam na rentabilidade auferida, já que o valor de cada um dos imóveis, apresentados acima, não sofrem alteração por esses montantes.

Investimento no Resgate dos CRI e CCI

Corresponde ao valor a ser desembolsado para efetuar o resgate dos CRI e CCI que foram emitidos, tendo como lastro o fluxo futuro de recebíveis relacionados aos contratos atípicos de locação.

Para determinar o valor de resgate dos CRI e/ou CCI, foi adotado o seguinte critério: uma vez definida a data de resgate de cada CRI e/ou CCI, calculou-se o valor de resgate considerando o seu respectivo cronograma de amortização e a expectativa da inflação até a data de efetivo resgate de cada um dos CRI e CCI. Com base nesta análise, os valores de resgate dos CRI são apresentados abaixo:

	Prazo para Resgate	Data de Resgate	Valor Proj. de Liquidação	Inicio Receb. do Aluguel pelo Fundo
Ampla	30 dias	16-nov-10	28.949.257,56	out-11
Agusta Westland	5 dias	7-fev-11	17.689.832,00	fev-11
Ambev Uberlândia	5 dias	22-out-10	8.844.493,34	nov-10
Leader Natal	2 dias	19-out-10	22.424.901,99	nov-10
Leader Catete	5 dias	22-out-10	26.478.799,99	nov-10
Leader Campo Grande	2 dias	19-out-10	22.436.713,25	nov-10
Total de Resgate			**126.823.998,13**	

Os valores informados na tabela anterior já estarão pré-fixados no compromisso de resgate dos CRI e/ou CCI a ser firmado entre o Fundo e a securitizadora emissora dos CRI e CCI. Desta forma o Fundo desembolsará um valor pré-fixado para a compra dos créditos junto a securitizadora, independente do montante final que a securitizadora tenha que desembolsar para resgatar o CRI e as CCI junto ao investidor final.

O valor projetado a ser pago no resgate de cada CRI e/ou CCI, incluindo multa de pré-pagamento, quando aplicável, é apresentado a seguir:

	Saldo do CRI	Multa	Valor Total
Ampla	28.949.257,56	0,00	28.949.257,56
Agusta Westland	17.689.832,00	265.347,48	17.955.179,48
Ambev II - Uberlândia	8.844.493,34	76.004,65	8.920.497,99
Leader Natal	22.424.901,99	0,00	22.424.901,99
Leader Catete	26.478.799,99	197.507,43	26.676.307,42
Leader Campo Grande	22.436.713,25	0,00	22.436.713,25
Total Geral	**126.823.998,13**	**538.859,56**	**127.362.857,69**

Do valor total de R$ 127.363mil, R$ 126.824mil referem-se ao valor da face dos CRI e CCI, com base na curva de cada papel e R$ 539mil corresponde a multa relacionada com o pré-pagamento dos três CRIs que estabelecem multa para o pré-pagamento (Agusta, Ambev Uberlandia e Leader Catete).

Pagamento do Valor Residual do Imóvel

Corresponde ao valor a ser desembolsado para realizar a compra do valor residual dos imóveis. Os valores correspondem ao resultado do valor atribuído ao imóvel subtraído do valor a ser incorrido com o resgate dos CRI e recompra de CCI (incluídas eventuais multas a serem pagas no resgate) e outras obrigações dos imóveis.

O valor residual a ser pago para cada imóvel é detalhado a seguir:

Ampla	6.050.742,44
Agusta Westland	7.544.820,52
Ambev II - Uberlândia	3.529.502,01
Leader Natal	9.575.098,01
Leader Catete	16.073.692,58
Leader Campo Grande	10.063.286,75
Total dos Imóveis	**52.837.142,31**

ITBI e outras taxas na compra dos ativos

Corresponde aos valores pagos por conta da transferência da propriedade dos direitos sobre os imóveis, incluindo o Imposto de Transmissão de Bens Inter-Vivos - ITBI, bem como o laudêmio, este último quando aplicável. Os valores de ITBI e laudêmio correspondem à aplicação de uma alíquota (no caso do ITBI 2% ou 3%, conforme o caso, e no caso do laudêmio 2,5%, quando aplicável) sobre o maior valor entre o valor venal do imóvel, considerando o valor venal após a averbação das construções, quando necessário, e o valor da transação. Estima-se que o pagamento do ITBI e de laudêmio (conforme descrito a seguir) para as aquisições de todos os imóveis seja de R$ 2.575mil.

A tabela abaixo detalha o valor pago por conta do ITBI e laudêmio, quando aplicável:

	ITBI e Laudêmio
Ampla	400.000,00
Agusta Westland	244.000,00
Ambev II - Uberlândia	180.000,00
Leader Natal	689.377,45
Leader Catete	761.842,31
Leader Campo Grande	300.000,00
Total	**2.575.219,76**

Por fim, o FII também incorrerá em despesas de registro da compra e venda dos imóveis e com a averbação da construção de certos imóveis. O valor total estimado a ser incorrido com estes itens é de aproximadamente R$ 150mil.

Comissão de Colocação das Cotas na Oferta

Corresponde aos custos a serem incorridos com a contratação do banco coordenador da Oferta. A remuneração a ser paga para o banco coordenador será de 2,7% sobre o montante de recursos da oferta primária. Adicionalmente, a remuneração do banco coordenador da oferta poderá ser acrescida por 0,3% sobre o montante de recursos da oferta primária. Para fins da presente análise a comissão do banco coordenador será de 3,0%, acrescida do montante equivalente aos impostos retidos incidentes, totalizando o valor de R$ 5.968mil.

Advogados
Corresponde aos custos a serem incorridos com o assessor legal. O custo será de R$ 150.000,00.

Taxas Bovespa, CVM etc
Corresponde as taxas relacionadas com o Oferta, sendo R$ 82.870,00 para o registro da oferta primária na CVM, R$ 7.700,00 para o registro do FII no ambiente de bolsa administrado pela BM&FBovespa e R$ 66.500,01 para registro na CBLC.

Publicações e outros
Corresponde a uma estimativa dos custos a serem incorridos com publicações legais, impressão de prospectos, reembolso de despesas e serviços contratados necessários para a Oferta. O montante agregado desses itens foi previsto em R$ 250mil de acordo com o exposto no início do estudo.

C) Premissas de despesas recorrentes

Durante a existência do FII, existirão despesas recorrentes que serão arcadas com parte das receitas de locação a serem recebidas pelo FII.

Algumas despesas serão pagas mensalmente, enquanto outras trimestralmente e outras anualmente. Para fins de uniformização, consideramos a provisão mensal para cada uma dessas despesas, mesmo que seu pagamento seja em outra periodicidade. As despesas recorrentes consideradas para o FII são as seguintes:

Taxa de administração e controladoria	R$ 10.900/mês
Taxa de gestão	R$ 21.311/mês
Taxa de consultoria imobiliária	R$ 26.638/mês
Despesas com auditoria do FII	R$ 2.000/mês
Despesas com publicações do FII	R$ 2.000/mês
Despesas de Avaliação do Portfolio	R$ 917/mês
Taxa CVM	R$ 1.920/mês
Taxa BOVESPA	R$ 642/mês
Total Despesas Mensais	**R$ 66.327/mês**

As taxas de administração, gestão e de consultoria imobiliária são pagas mensalmente. As despesas com auditoria e publicações são pagas anualmente e as despesas com avaliação do portfólio, por sua vez são pagas bianualmente. Por fim, as taxas da CVM e BOVESPA são pagas trimestralmente.

D) Premissas relacionadas com o excesso de caixa e provisões

Esta seção descreve o tratamento dado ao caixa disponível e provisionado ao longo da existência do FII, bem como as implicações deste caixa na taxa interna de retorno dos investidores.

Os principais pontos a serem considerados neste sentidos são: (i) aplicação do montante captado até o resgate dos CRI e CCI e compra dos imóveis; (ii) provisões para gastos diversos; (iii) provisões para despesas extraordinárias e para despesas com a manutenção de imóvel; (iv) remuneração do caixa disponível no FII.

Aplicação dos recursos até o resgate dos CRIs e compra dos imóveis

A estrutura da operação contemplada no FII parte do princípio que o FII somente comprará cada um dos imóveis após a efetivação do resgate dos CRI e/ou CCI vinculados ao contrato de locação relacionado com o referido imóvel e, em relação, especificamente, ao empreendimento Agusta, o FII somente comprará o imóvel após a performance deste, com a conclusão de suas obras e expedição do "habite-se" pela autoridade competente.

Desta forma, o FII permanecerá com os recursos para aquisição do imóvel Ampla aplicado durante o mês de outubro até o efetivo resgate dos CRI vinculados ao contrato de locação deste imóvel, bem como permanecerá com os recursos para a aquisição do imóvel Agusta durante os meses de outubro, novembro e dezembro de 2010, até a performance deste imóvel, que será adquirido, posteriormente. Para fins da presente análise não foi considerada a rentabilidade da aplicação do caixa necessário para a aquisição dos demais imóveis e resgate dos CRI vinculados já que a rentabilidade auferida por esta aplicação não é relevante para o presente estudo, tendo em vista, principalmente, a incidência de IOF nas aplicações de curtíssimo prazo.

Adicionalmente, considerando não somente o fluxo de desembolso para aquisição dos ativos, como os pagamentos das despesas provisionadas no presente estudo de viabilidade, consideramos que parcela do valor captado na oferta permanecerá no Fundo até o efetivo desembolso e, portanto, sendo remunerado nesse período.

Ademais, para fins desta avaliação, a sobra de caixa identificada será distribuída aos cotistas nos meses de novembro e dezembro de 2010 e janeiro de 2011, permanecendo aplicada até esse período.

Para fins desta avaliação consideramos que os recursos que permanecerem no caixa do Fundo até o seu efetivo desembolso, conforme aqui citado, serão aplicados no mercado financeiro com o rendimento de 100% do CDI, que será tributado na alíquota de 22,5%.

Considerando-se que os recursos da Oferta fossem aportados no dia 15 de outubro, o primeiro pagamento dos aluguéis dos Imóveis serão devidos a partir do mês de novembro.

Ademais, o FII terá direito ao aluguel do imóvel Agusta somente no mês de fevereiro de 2011, dado que o imóvel encontra-se em fase de construção e somente será adquirido pelo FII após a conclusão de suas obras e expedição do "habite-se" pela autoridade competente, conforme detalhado na tabela constante no anexo B a esta avaliação.

O excesso de caixa apurado será distribuído aos cotistas imediatamente após conclusão da totalidade dos resgates dos CRI e da compra de todos os imóveis, nos meses de novembro e dezembro de 2010 e janeiro de 2011.

III. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

As páginas seguintes apresentam um detalhamento dos principais resultados encontrados. Tais resultados serão divididos da seguinte forma:

A. Resumo das características gerais do portfólio
B. Detalhamento da receita mensal para o período até outubro de 2015
C. Detalhamento da receita anual para todo o horizonte de projeção
D. Abertura da despesa mensal para o período até outubro de 2015
E. Abertura da despesa anual para todo o horizonte de projeção
F. Fluxo de caixa mensal para o investidor para o período até outubro de 2015
G. Fluxo de caixa anual para o investidor para todo o horizonte de projeção
H. Cálculo da taxa interna de retorno para o investidor
I. Cálculo da remuneração acumulada anualizada para o período até outubro de 2020
J. Resumo das características do CRI e CCI e outras obrigações dos imóveis

[Conforme Planilhas anexas]

IV. CONCLUSÃO

Com base nas assunção das premissas acima descritas, chega-se a uma taxa interna de retorno para o investidor de cerca de 8,88% em termos reais, ou seja, além da variação da inflação. O retorno anual acumulado para o período a se encerrar em outubro de 2020 é de aproximadamente 8,63% em termos reais, calculado com base nos rendimentos acumulados durante o período comparados com o investimento inicial realizado.

Os resultados apresentados acima foram calculados considerado a data efetiva que o pagamento de cada remuneração ao investidor for realizada de fato para o investidor (metodologia de juros compostos) e não considerou que todos os pagamentos ficassem retidos no fundo e fossem distribuídos aos investidores no término de cada ano (equivalente a metodologia de juros simples).

Tal resultado comprova a viabilidade do FII, tendo em vista que a expectativa de retorno desejada pelos investidores está dentro deste patamar de remuneração.

V. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente relatório de nº 12.961.001/0810 que se compõe de 16 (dezesseis) folhas computadorizadas de um só lado e rubricadas, sendo a última folha datada.

São Paulo, 09 de Setembro de 2010.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

LUIZ ANTONIO GERARDI
DIRETOR

A. Resumo das características gerais do portfólio

Locatário	Tipo de Ativo	Freq Pagto	Estágio	Data Ult Reajuste	Indice	Prazo (meses)	Data Inicio	Valor no Último Reajuste	Valor Mensal (data base)	Renda (R$ 000/mes)	Mercado (Rk/mês)
Ampla	Escritorio	Anual	Performado	out/09	IGP-M	192	01/out/2008	3.003,6	3.224,3	268,7	510,5
Agusta Westland	Centro Manutençao	Mensal	Não Performado	-	IPCA	124	01/jan/2011	205,0	225,7	225,7	208,6
Ambev II - Uberlândia	CD	Mensal	Performado	fev/10	IPCA	174	01/mar/2010	91,3	93,4	93,4	130,3
Leader Natal	Loja	Mensal	Performado	fev/10	IPCA	160	01/jan/2009	233,1	242,9	242,9	231,0
Leader Catete	Loja	Mensal	Performado	mar/10	IPCA	162	01/mar/2009	311,7	321,2	321,2	327,6
Leader CG	Loja	Mensal	Performado	jan/10	IPCA	160	01/jan/2009	230,6	241,3	241,3	216,8
Total Portfolio Atual						**162**				**1.393,1**	**1.624,7**

B. Detalhamento da receita mensal para os 5 primeiros anos

Data	Total Receitas Operacionais	Ampla	Agusta Westland	Ambev II	Leader Natal	Leader Catete	Leader Campo Grande
out/10	-	-	-	-	-	-	-
nov/10	866,70	-	-	91,32	233,09	311,70	230,59
dez/10	866,70	-	-	91,32	233,09	311,70	230,59
jan/11	877,38	-	-	91,32	233,09	311,70	241,27
fev/11	1.112,83	-	225,65	91,32	242,90	311,70	241,27
mar/11	1.114,89	-	225,65	93,38	242,90	311,70	241,27
abr/11	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
mai/11	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jun/11	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jul/11	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
ago/11	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
set/11	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
out/11	4.348,70	3.224,31	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
nov/11	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
dez/11	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jan/12	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
fev/12	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
mar/12	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
abr/12	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
mai/12	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jun/12	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jul/12	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
ago/12	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
set/12	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
out/12	4.348,70	3.224,31	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
nov/12	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
dez/12	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jan/13	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
fev/13	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
mar/13	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
abr/13	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
mai/13	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jun/13	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jul/13	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
ago/13	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
set/13	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
out/13	4.348,70	3.224,31	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
nov/13	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
dez/13	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jan/14	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
fev/14	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
mar/14	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
abr/14	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
mai/14	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jun/14	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jul/14	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
ago/14	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
set/14	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
out/14	4.348,70	3.224,31	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
nov/14	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
dez/14	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jan/15	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
fev/15	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
mar/15	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
abr/15	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
mai/15	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jun/15	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
jul/15	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
ago/15	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
set/15	1.124,39	-	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27
out/15	4.348,70	3.224,31	225,65	93,38	242,90	321,20	241,27

C. Detalhamento da receita anual para todo o horizonte de projeção

Data	Total Receitas Operacionais	Ampla	Agusta Westland	Ambev II	Leader Natal	Leader Catete	Leader Campo Grande
2010	1.733,40	-	-	182,64	466,19	623,39	461,18
2011	16.448,90	3.224,31	2.482,16	1.116,42	2.904,94	3.825,85	2.895,22
2012	16.716,96	3.224,31	2.707,81	1.120,53	2.914,74	3.854,35	2.895,22
2013	16.716,96	3.224,31	2.707,81	1.120,53	2.914,74	3.854,35	2.895,22
2014	16.716,96	3.224,31	2.707,81	1.120,53	2.914,74	3.854,35	2.895,22
2015	16.716,96	3.224,31	2.707,81	1.120,53	2.914,74	3.854,35	2.895,22
2016	16.716,96	3.224,31	2.707,81	1.120,53	2.914,74	3.854,35	2.895,22
2017	16.716,96	3.224,31	2.707,81	1.120,53	2.914,74	3.854,35	2.895,22
2018	16.716,96	3.224,31	2.707,81	1.120,53	2.914,74	3.854,35	2.895,22
2019	16.716,96	3.224,31	2.707,81	1.120,53	2.914,74	3.854,35	2.895,22
2020	16.716,96	3.224,31	2.707,81	1.120,53	2.914,74	3.854,35	2.895,22
2021	16.529,40	3.224,31	2.520,25	1.120,53	2.914,74	3.854,35	2.895,22
2022	16.512,35	3.224,31	2.503,20	1.120,53	2.914,74	3.854,35	2.895,22
2023	16.512,35	3.224,31	2.503,20	1.120,53	2.914,74	3.854,35	2.895,22
2024	16.168,99	3.224,31	2.503,20	1.120,53	2.783,90	3.911,54	2.625,52
2025	16.483,49	3.224,31	2.503,20	1.452,38	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2026	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2027	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2028	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2029	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2030	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2031	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2032	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2033	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2034	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2035	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2036	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2037	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2038	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2039	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2040	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2041	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2042	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2043	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2044	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2045	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2046	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2047	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2048	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2049	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2050	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2051	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2052	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2053	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2054	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2055	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2056	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2057	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2058	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2059	19.495,80	6.126,00	2.503,20	1.563,00	2.772,00	3.930,60	2.601,00
2060	190.227,35	35.000,00	27.377,40	13.622,25	34.079,00	45.697,95	34.450,75

D. Abertura da despesa mensal para os 5 primeiros anos

Data	Total Despesas Operacionais	Taxa de administração do FII & Custódia	Taxa de Gestão	Taxa de consultoria de investimentos	Despesas com auditoria	Despesas com publicações	Despesas com monitoramento	Despesas de Avaliação do Portfolio	Taxas CVM	Taxas Bovespa
out/10	(17,90)	(10,90)	-	-	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
nov/10	(68,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
dez/10	(74,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
jan/11	(68,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
fev/11	(68,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
mar/11	(74,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
abr/11	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
mai/11	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
jun/11	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
jul/11	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
ago/11	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
set/11	(76,31)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	(7,70)
out/11	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
nov/11	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
dez/11	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
jan/12	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
fev/12	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
mar/12	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
abr/12	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
mai/12	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
jun/12	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
jul/12	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
ago/12	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
set/12	(98,31)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	(22,00)	(5,76)	(7,70)
out/12	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
nov/12	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
dez/12	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
jan/13	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
fev/13	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
mar/13	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
abr/13	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
mai/13	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
jun/13	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
jul/13	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
ago/13	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
set/13	(76,31)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	(7,70)
out/13	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
nov/13	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
dez/13	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
jan/14	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
fev/14	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
mar/14	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
abr/14	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
mai/14	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
jun/14	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
jul/14	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
ago/14	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
set/14	(98,31)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	(22,00)	(5,76)	(7,70)
out/14	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
nov/14	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
dez/14	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
jan/15	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
fev/15	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
mar/15	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
abr/15	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
mai/15	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
jun/15	(68,61)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	-
jul/15	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
ago/15	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-
set/15	(76,31)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	(5,76)	(7,70)
out/15	(62,85)	(10,90)	(21,31)	(26,64)	(2,00)	(2,00)	-	-	-	-

E. Abertura da despesa anual para todo o horizonte de projeção

Data	Total Despesas Operacionais	Taxa de administração do FII & Custódia	Taxa de consultoria de investimentos	Despesas com auditoria	Despesas com publicações	Despesas com Reavaliação do Portfólio	Taxas CVM	Taxas Bovespa	Despesa de Manutenção	Ampla	Agusta Westland	Ambev II	Leader Natal	Leader Catete	Leader Campo Grande
2010	(161,36)	(32,70)	(53,28)	(6,00)	(6,00)	-	(5,76)	-	-	-	-	-	-	-	-
2011	(802,93)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	-	-	-	-	-	-	-
2012	(806,93)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	-	-	-	-	-	-	-
2013	(784,93)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	-	-	-	-	-	-	-
2014	(806,93)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	-	-	-	-	-	-	-
2015	(784,93)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	-	-	-	-	-	-	-
2016	(806,93)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	-	-	-	-	-	-	-
2017	(784,93)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	-	-	-	-	-	-	-
2018	(806,93)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	-	-	-	-	-	-	-
2019	(784,93)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	-	-	-	-	-	-	-
2020	(806,93)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	-	-	-	-	-	-	-
2021	(830,82)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(45,89)	-	(45,89)	-	-	-	-
2022	(856,99)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(50,06)	-	(50,06)	-	-	-	-
2023	(834,99)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(50,06)	-	(50,06)	-	-	-	-
2024	(1.014,45)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(207,53)	-	(50,06)	-	(50,82)	(58,96)	(47,69)
2025	(1.044,51)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(259,58)	-	(50,06)	(23,45)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2026	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2027	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2028	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2029	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2030	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2031	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2032	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2033	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2034	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2035	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2036	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2037	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2038	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2039	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2040	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2041	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2042	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2043	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2044	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2045	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2046	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2047	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2048	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2049	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2050	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2051	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2052	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2053	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2054	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2055	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2056	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2057	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2058	(1.196,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	(22,00)	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2059	(1.174,84)	(130,80)	(319,66)	(24,00)	(24,00)	-	(23,04)	(7,70)	(389,92)	(122,52)	(50,06)	(31,26)	(55,44)	(78,61)	(52,02)
2060	(876,02)	(109,00)	(266,38)	(20,00)	(20,00)	(22,00)	(17,28)	(7,70)	(200,55)	-	(37,55)	(23,45)	(41,58)	(58,96)	(39,02)

F. Fluxo de caixa mensal para o investidor para os 5 primeiros anos

Data	Total Receitas Operacionais	Total Despesas Operacionais	Resultado Operacional	Rendimentos	Excesso de Caixa	Fluxo de Caixa Livre
out/10	-	-	-	-	-	(190.252,27)
out/10	-	(17,90)	(17,90)	202,64	-	184,74
nov/10	866,70	(68,85)	797,85	288,54	43,75	1.130,14
dez/10	866,70	(74,61)	792,09	170,93	43,75	1.006,77
jan/11	877,38	(68,85)	808,53	170,64	43,75	1.022,92
fev/11	1.112,83	(68,85)	1.043,98	-	-	1.043,98
mar/11	1.114,89	(74,61)	1.040,28	-	-	1.040,28
abr/11	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
mai/11	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
jun/11	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
jul/11	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
ago/11	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
set/11	1.124,39	(76,31)	1.048,08	-	-	1.048,08
out/11	4.348,70	(62,85)	4.285,85	-	-	4.185,85
nov/11	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
dez/11	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
jan/12	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
fev/12	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
mar/12	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
abr/12	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
mai/12	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
jun/12	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
jul/12	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
ago/12	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
set/12	1.124,39	(98,31)	1.026,08	-	-	1.026,08
out/12	4.348,70	(62,85)	4.285,85	-	-	4.185,85
nov/12	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
dez/12	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
jan/13	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
fev/13	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
mar/13	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
abr/13	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
mai/13	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
jun/13	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
jul/13	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
ago/13	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
set/13	1.124,39	(76,31)	1.048,08	-	-	1.048,08
out/13	4.348,70	(62,85)	4.285,85	-	-	4.185,85
nov/13	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
dez/13	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
jan/14	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
fev/14	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
mar/14	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
abr/14	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
mai/14	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
jun/14	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
jul/14	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
ago/14	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
set/14	1.124,39	(98,31)	1.026,08	-	-	1.026,08
out/14	4.348,70	(62,85)	4.285,85	-	-	4.185,85
nov/14	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
dez/14	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
jan/15	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
fev/15	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
mar/15	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
abr/15	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
mai/15	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
jun/15	1.124,39	(68,61)	1.055,78	-	-	1.055,78
jul/15	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
ago/15	1.124,39	(62,85)	1.061,54	-	-	1.061,54
set/15	1.124,39	(76,31)	1.048,08	-	-	1.048,08
out/15	4.348,70	(62,85)	4.285,85	-	-	4.185,85

G. Fluxo de caixa anual para o Investidor para todo o horizonte de projeção

Data	Total Receitas Operacionais	Total Despesas Operacionais	Resultado Operacional	Fluxo de Caixa Livre
2010	1.733,40	(161,36)	1.572,05	(187.930,61)
2011	16.448,90	(802,93)	15.645,98	15.760,37
2012	16.716,96	(806,93)	15.910,04	15.810,04
2013	16.716,96	(784,93)	15.932,04	15.832,04
2014	16.716,96	(806,93)	15.910,04	15.810,04
2015	16.716,96	(784,93)	15.932,04	15.832,04
2016	16.716,96	(806,93)	15.910,04	15.910,04
2017	16.716,96	(784,93)	15.932,04	15.932,04
2018	16.716,96	(806,93)	15.910,04	15.910,04
2019	16.716,96	(784,93)	15.932,04	15.932,04
2020	16.716,96	(806,93)	15.910,04	15.910,04
2021	16.529,40	(830,82)	15.698,58	15.698,58
2022	16.512,35	(856,99)	15.655,36	15.655,36
2023	16.512,35	(834,99)	15.677,36	15.677,36
2024	16.168,99	(1.014,45)	15.154,53	15.154,53
2025	16.483,49	(1.044,51)	15.438,98	15.438,98
2026	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2027	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2028	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2029	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2030	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2031	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2032	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2033	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2034	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2035	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2036	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2037	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2038	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2039	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2040	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2041	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2042	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2043	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2044	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2045	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2046	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2047	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2048	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2049	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2050	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2051	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2052	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2053	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2054	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2055	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2056	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2057	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2058	19.495,80	(1.196,84)	18.298,96	18.298,96
2059	19.495,80	(1.174,84)	18.320,96	18.320,96
2060	190.227,35	(876,02)	189.351,33	189.351,33

H. Cálculo da taxa interna de retorno para o investidor

Data	Dividendo pago	Data	Dividendo pago	Data	Dividendo pago	Data	Dividendo pago	Data	Dividendo pago	Data	Dividendo pago	Data	Dividendo pago	Data	Dividendo pago	Data	Dividendo pago	Data	Dividendo pago	Data	Dividendo pago	Data	Dividendo pago
out/10	(190.252)	abr/15	1.062	nov/19	1.062	jun/24	989	jan/29	1.029	ago/33	1.029	mar/38	1.023	out/42	7.032	mai/47	1.029	dez/51	1.023	jul/56	1.029		
out/10	185	mai/15	1.062	dez/19	1.056	jul/24	995	fev/29	1.029	set/33	1.016	abr/38	1.029	nov/42	1.029	jun/47	1.023	jan/52	1.029	ago/56	1.029		
nov/10	1.130	jun/15	1.056	jan/20	1.062	ago/24	995	mar/29	1.023	out/33	7.032	mai/38	1.029	dez/42	1.023	jul/47	1.029	fev/52	1.029	set/56	994		
dez/10	1.007	jul/15	1.062	fev/20	1.062	set/24	959	abr/29	1.029	nov/33	1.029	jun/38	1.023	jan/43	1.029	ago/47	1.029	mar/52	1.023	out/56	7.032		
jan/11	1.023	ago/15	1.062	mar/20	1.056	out/24	4.219	mai/29	1.029	dez/33	1.023	jul/38	1.029	fev/43	1.029	set/47	1.016	abr/52	1.029	nov/56	1.029		
fev/11	1.044	set/15	1.048	abr/20	1.062	nov/24	995	jun/29	1.023	jan/34	1.029	ago/38	1.029	mar/43	1.023	out/47	7.032	mai/52	1.029	dez/56	1.023		
mar/11	1.040	out/15	4.186	mai/20	1.062	dez/24	989	jul/29	1.029	fev/34	1.029	set/38	994	abr/43	1.029	nov/47	1.029	jun/52	1.023	jan/57	1.029		
abr/11	1.062	nov/15	1.062	jun/20	1.056	jan/25	995	ago/29	1.029	mar/34	1.023	out/38	7.032	mai/43	1.029	dez/47	1.023	jul/52	1.029	fev/57	1.029		
mai/11	1.062	dez/15	1.056	jul/20	1.062	fev/25	995	set/29	1.016	abr/34	1.029	nov/38	1.029	jun/43	1.023	jan/48	1.029	ago/52	1.029	mar/57	1.023		
jun/11	1.056	jan/16	1.062	ago/20	1.062	mar/25	989	out/29	7.032	mai/34	1.029	dez/38	1.023	jul/43	1.029	fev/48	1.029	set/52	994	abr/57	1.029		
jul/11	1.062	fev/16	1.062	set/20	1.026	abr/25	1.029	nov/29	1.029	jun/34	1.023	jan/39	1.029	ago/43	1.029	mar/48	1.023	out/52	7.032	mai/57	1.029		
ago/11	1.062	mar/16	1.056	out/20	4.286	mai/25	1.029	dez/29	1.023	jul/34	1.029	fev/39	1.029	set/43	1.016	abr/48	1.029	nov/52	1.029	jun/57	1.023		
set/11	1.048	abr/16	1.062	nov/20	1.062	jun/25	1.023	jan/30	1.029	ago/34	1.029	mar/39	1.023	out/43	7.032	mai/48	1.029	dez/52	1.023	jul/57	1.029		
out/11	4.186	mai/16	1.062	dez/20	1.056	jul/25	1.029	fev/30	1.029	set/34	994	abr/39	1.029	nov/43	1.029	jun/48	1.023	jan/53	1.029	ago/57	1.029		
nov/11	1.062	jun/16	1.056	jan/21	1.062	ago/25	1.029	mar/30	1.023	out/34	7.032	mai/39	1.029	dez/43	1.023	jul/48	1.029	fev/53	1.029	set/57	1.016		
dez/11	1.056	jul/16	1.062	fev/21	1.040	set/25	1.016	abr/30	1.029	nov/34	1.029	jun/39	1.023	jan/44	1.029	ago/48	1.029	mar/53	1.023	out/57	7.032		
jan/12	1.062	ago/16	1.062	mar/21	1.035	out/25	4.253	mai/30	1.029	dez/34	1.023	jul/39	1.029	fev/44	1.029	set/48	994	abr/53	1.029	nov/57	1.029		
fev/12	1.062	set/16	1.026	abr/21	1.040	nov/25	1.029	jun/30	1.023	jan/35	1.029	ago/39	1.029	mar/44	1.023	out/48	7.032	mai/53	1.029	dez/57	1.023		
mar/12	1.056	out/16	4.286	mai/21	1.040	dez/25	1.023	jul/30	1.029	fev/35	1.029	set/39	1.016	abr/44	1.029	nov/48	1.029	jun/53	1.023	jan/58	1.029		
abr/12	1.062	nov/16	1.062	jun/21	1.035	jan/26	1.029	ago/30	1.029	mar/35	1.023	out/39	7.032	mai/44	1.029	dez/48	1.023	jul/53	1.029	fev/58	1.029		
mai/12	1.062	dez/16	1.056	jul/21	1.040	fev/26	1.029	set/30	994	abr/35	1.029	nov/39	1.029	jun/44	1.023	jan/49	1.029	ago/53	1.029	mar/58	1.023		
jun/12	1.056	jan/17	1.062	ago/21	1.040	mar/26	1.023	out/30	7.032	mai/35	1.029	dez/39	1.023	jul/44	1.029	fev/49	1.029	set/53	1.016	abr/58	1.029		
jul/12	1.062	fev/17	1.062	set/21	1.027	abr/26	1.029	nov/30	1.029	jun/35	1.023	jan/40	1.029	ago/44	1.029	mar/49	1.023	out/53	7.032	mai/58	1.029		
ago/12	1.062	mar/17	1.056	out/21	4.265	mai/26	1.029	dez/30	1.023	jul/35	1.029	fev/40	1.029	set/44	994	abr/49	1.029	nov/53	1.029	jun/58	1.023		
set/12	1.026	abr/17	1.062	nov/21	1.040	jun/26	1.023	jan/31	1.029	ago/35	1.029	mar/40	1.023	out/44	7.032	mai/49	1.029	dez/53	1.023	jul/58	1.029		
out/12	4.186	mai/17	1.062	dez/21	1.035	jul/26	1.029	fev/31	1.029	set/35	1.016	abr/40	1.029	nov/44	1.029	jun/49	1.023	jan/54	1.029	ago/58	1.029		
nov/12	1.062	jun/17	1.056	jan/22	1.040	ago/26	1.029	mar/31	1.023	out/35	7.032	mai/40	1.029	dez/44	1.023	jul/49	1.029	fev/54	1.029	set/58	994		
dez/12	1.056	jul/17	1.062	fev/22	1.040	set/26	994	abr/31	1.029	nov/35	1.029	jun/40	1.023	jan/45	1.029	ago/49	1.029	mar/54	1.023	out/58	7.032		
jan/13	1.062	ago/17	1.062	mar/22	1.035	out/26	7.032	mai/31	1.029	dez/35	1.023	jul/40	1.029	fev/45	1.029	set/49	1.016	abr/54	1.029	nov/58	1.029		
fev/13	1.062	set/17	1.048	abr/22	1.040	nov/26	1.029	jun/31	1.023	jan/36	1.029	ago/40	1.029	mar/45	1.023	out/49	7.032	mai/54	1.029	dez/58	1.023		
mar/13	1.056	out/17	4.286	mai/22	1.040	dez/26	1.023	jul/31	1.029	fev/36	1.029	set/40	994	abr/45	1.029	nov/49	1.029	jun/54	1.023	jan/59	1.029		
abr/13	1.062	nov/17	1.062	jun/22	1.035	jan/27	1.029	ago/31	1.029	mar/36	1.023	out/40	7.032	mai/45	1.029	dez/49	1.023	jul/54	1.029	fev/59	1.029		
mai/13	1.062	dez/17	1.056	jul/22	1.040	fev/27	1.029	set/31	1.016	abr/36	1.029	nov/40	1.029	jun/45	1.023	jan/50	1.029	ago/54	1.029	mar/59	1.023		
jun/13	1.056	jan/18	1.062	ago/22	1.040	mar/27	1.023	out/31	7.032	mai/36	1.029	dez/40	1.023	jul/45	1.029	fev/50	1.029	set/54	994	abr/59	1.029		
jul/13	1.062	fev/18	1.062	set/22	1.005	abr/27	1.029	nov/31	1.029	jun/36	1.023	jan/41	1.029	ago/45	1.029	mar/50	1.023	out/54	7.032	mai/59	1.029		
ago/13	1.062	mar/18	1.056	out/22	4.265	mai/27	1.029	dez/31	1.023	jul/36	1.029	fev/41	1.029	set/45	1.016	abr/50	1.029	nov/54	1.029	jun/59	1.023		
set/13	1.048	abr/18	1.062	nov/22	1.040	jun/27	1.023	jan/32	1.029	ago/36	1.029	mar/41	1.023	out/45	7.032	mai/50	1.029	dez/54	1.023	jul/59	1.029		
out/13	4.186	mai/18	1.062	dez/22	1.035	jul/27	1.029	fev/32	1.029	set/36	994	abr/41	1.029	nov/45	1.029	jun/50	1.023	jan/55	1.029	ago/59	1.029		
nov/13	1.062	jun/18	1.056	jan/23	1.040	ago/27	1.029	mar/32	1.023	out/36	7.032	mai/41	1.029	dez/45	1.023	jul/50	1.029	fev/55	1.029	set/59	1.016		
dez/13	1.056	jul/18	1.062	fev/23	1.040	set/27	1.016	abr/32	1.029	nov/36	1.029	jun/41	1.023	jan/46	1.029	ago/50	1.029	mar/55	1.023	out/59	7.032		
jan/14	1.062	ago/18	1.062	mar/23	1.035	out/27	7.032	mai/32	1.029	dez/36	1.023	jul/41	1.029	fev/46	1.029	set/50	994	abr/55	1.029	nov/59	1.029		
fev/14	1.062	set/18	1.026	abr/23	1.040	nov/27	1.029	jun/32	1.023	jan/37	1.029	ago/41	1.029	mar/46	1.023	out/50	7.032	mai/55	1.029	dez/59	1.023		
mar/14	1.056	out/18	4.286	mai/23	1.040	dez/27	1.023	jul/32	1.029	fev/37	1.029	set/41	1.016	abr/46	1.029	nov/50	1.029	jun/55	1.023	jan/60	1.029		
abr/14	1.062	nov/18	1.062	jun/23	1.035	jan/28	1.029	ago/32	1.029	mar/37	1.023	out/41	7.032	mai/46	1.029	dez/50	1.023	jul/55	1.029	fev/60	1.029		
mai/14	1.062	dez/18	1.056	jul/23	1.040	fev/28	1.029	set/32	994	abr/37	1.029	nov/41	1.029	jun/46	1.023	jan/51	1.029	ago/55	1.029	mar/60	1.023		
jun/14	1.056	jan/19	1.062	ago/23	1.040	mar/28	1.023	out/32	7.032	mai/37	1.029	dez/41	1.023	jul/46	1.029	fev/51	1.029	set/55	1.016	abr/60	1.029		
jul/14	1.062	fev/19	1.062	set/23	1.027	abr/28	1.029	nov/32	1.029	jun/37	1.023	jan/42	1.029	ago/46	1.029	mar/51	1.023	out/55	7.032	mai/60	1.029		
ago/14	1.062	mar/19	1.056	out/23	4.265	mai/28	1.029	dez/32	1.023	jul/37	1.029	fev/42	1.029	set/46	994	abr/51	1.029	nov/55	1.029	jun/60	1.023		
set/14	1.026	abr/19	1.062	nov/23	1.040	jun/28	1.023	jan/33	1.029	ago/37	1.029	mar/42	1.023	out/46	7.032	mai/51	1.029	dez/55	1.023	jul/60	1.029		
out/14	4.186	mai/19	1.062	dez/23	1.035	jul/28	1.029	fev/33	1.029	set/37	1.016	abr/42	1.029	nov/46	1.029	jun/51	1.023	jan/56	1.029	out/60	180.137		
nov/14	1.062	jun/19	1.056	jan/24	1.040	ago/28	1.029	mar/33	1.023	out/37	7.032	mai/42	1.029	dez/46	1.023	jul/51	1.029	fev/56	1.029				
dez/14	1.056	jul/19	1.062	fev/24	995	set/28	994	abr/33	1.029	nov/37	1.029	jun/42	1.023	jan/47	1.029	ago/51	1.029	mar/56	1.023				
jan/15	1.062	ago/19	1.062	mar/24	989	out/28	7.032	mai/33	1.029	dez/37	1.023	jul/42	1.029	fev/47	1.029	set/51	1.016	abr/56	1.029	**TIR**	**8,88%**		
fev/15	1.062	set/19	1.048	abr/24	995	nov/28	1.029	jun/33	1.023	jan/38	1.029	ago/42	1.029	mar/47	1.023	out/51	7.032	mai/56	1.029				
mar/15	1.056	out/19	4.286	mai/24	995	dez/28	1.023	jul/33	1.029	fev/38	1.029	set/42	994	abr/47	1.029	nov/51	1.029	jun/56	1.023				

I. Cálculo da remuneração acumulada anualizada

Data	Fluxo Cotistas		Data	Fluxo Cotistas	
out/10	(190.252)		out/15	4.186	8,57%
out/10	185	2,36%	nov/15	1.062	8,54%
nov/10	1.130	5,67%	dez/15	1.056	8,51%
dez/10	1.007	6,02%	jan/16	1.062	8,49%
jan/11	1.023	6,20%	fev/16	1.062	8,46%
fev/11	1.044	6,33%	mar/16	1.056	8,44%
mar/11	1.040	6,41%	abr/16	1.062	8,42%
abr/11	1.062	6,48%	mai/16	1.062	8,39%
mai/11	1.062	6,54%	jun/16	1.056	8,37%
jun/11	1.056	6,58%	jul/16	1.062	8,35%
jul/11	1.062	6,61%	ago/16	1.062	8,33%
ago/11	1.062	6,64%	set/16	1.026	8,31%
set/11	1.048	6,65%	out/16	4.286	8,59%
out/11	4.186	8,35%	nov/16	1.062	8,56%
nov/11	1.062	8,24%	dez/16	1.056	8,54%
dez/11	1.056	8,14%	jan/17	1.062	8,52%
jan/12	1.062	8,06%	fev/17	1.062	8,50%
fev/12	1.062	7,99%	mar/17	1.056	8,48%
mar/12	1.056	7,93%	abr/17	1.062	8,46%
abr/12	1.062	7,87%	mai/17	1.062	8,44%
mai/12	1.062	7,82%	jun/17	1.056	8,42%
jun/12	1.056	7,78%	jul/17	1.062	8,40%
jul/12	1.062	7,74%	ago/17	1.062	8,38%
ago/12	1.062	7,70%	set/17	1.048	8,36%
set/12	1.026	7,65%	out/17	4.286	8,60%
out/12	4.186	8,48%	nov/17	1.062	8,58%
nov/12	1.062	8,42%	dez/17	1.056	8,56%
dez/12	1.056	8,36%	jan/18	1.062	8,54%
jan/13	1.062	8,31%	fev/18	1.062	8,52%
fev/13	1.062	8,26%	mar/18	1.056	8,51%
mar/13	1.056	8,21%	abr/18	1.062	8,49%
abr/13	1.062	8,17%	mai/18	1.062	8,47%
mai/13	1.062	8,13%	jun/18	1.056	8,45%
jun/13	1.056	8,09%	jul/18	1.062	8,44%
jul/13	1.062	8,05%	ago/18	1.062	8,42%
ago/13	1.062	8,02%	set/18	1.026	8,40%
set/13	1.048	7,98%	out/18	4.286	8,61%
out/13	4.186	8,53%	nov/18	1.062	8,59%
nov/13	1.062	8,49%	dez/18	1.056	8,58%
dez/13	1.056	8,44%	jan/19	1.062	8,56%
jan/14	1.062	8,41%	fev/19	1.062	8,54%
fev/14	1.062	8,37%	mar/19	1.056	8,53%
mar/14	1.056	8,33%	abr/19	1.062	8,51%
abr/14	1.062	8,30%	mai/19	1.062	8,49%
mai/14	1.062	8,27%	jun/19	1.056	8,48%
jun/14	1.056	8,23%	jul/19	1.062	8,46%
jul/14	1.062	8,20%	ago/19	1.062	8,45%
ago/14	1.062	8,18%	set/19	1.048	8,43%
set/14	1.026	8,14%	out/19	4.286	8,62%
out/14	4.186	8,55%	nov/19	1.062	8,60%
nov/14	1.062	8,52%	dez/19	1.056	8,59%
dez/14	1.056	8,49%	jan/20	1.062	8,57%
jan/15	1.062	8,46%	fev/20	1.062	8,56%
fev/15	1.062	8,43%	mar/20	1.056	8,54%
mar/15	1.056	8,40%	abr/20	1.062	8,53%
abr/15	1.062	8,37%	mai/20	1.062	8,51%
mai/15	1.062	8,34%	jun/20	1.056	8,50%
jun/15	1.056	8,32%	jul/20	1.062	8,49%
jul/15	1.062	8,29%	ago/20	1.062	8,47%
ago/15	1.062	8,27%	set/20	1.026	8,46%
set/15	1.048	8,24%	out/20	4.286	8,63%

J. Resumo das Características dos CRIs e Outras obrigações relacionadas com os imóveis

Projeto	Código	PU Unitário	Quantidade	Prazo de Resgate (dias)	Data de Liquidação	Valor na Data de Resgate
Ampla	CRI	22.534.379,84	1	30	16-nov-10	22.534.379,84
Ampla Privado	CRI	6.414.877,72	1	30	16-nov-10	6.414.877,72
Agusta Westland	CRI	353.796,64	49	5	07-fev-11	17.336.035,36
Agusta Westland	CCI	353.796,64	1	5	07-fev-11	353.796,64
Ambev II - Uberlândia	CRI	380.023,27	20	5	22-out-10	7.600.465,40
Ambev II - Uberlândia	CCI	1.244.027,94	1	5	22-out-10	1.244.027,94
Leader Natal	CRI	22.424.901,99	1	2	19-out-10	22.424.901,99
Leader Catete	CRI	26.478.799,99	1	5	22-out-10	26.478.799,99
Leader Campo Grande	CRI	20.914.462,91	1	2	19-out-10	20.914.462,91
Leader Campo Grande	CCI	507.416,78	3	2	19-out-10	1.522.250,34
Total						**126.823.998,13**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- Laudos de Avaliação dos Empreendimentos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORAÇÃO

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO E OPERACIONAL – AMPLA

SÃO GONÇALO / RJ

Valoração

EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO E OPERACIONAL - AMPLA

Rua Doutor Nilo Peçanha, 546
São Gonçalo, RJ

Preparado para:

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Desenvolvido por:

Valuation & Advisory
Services Department

1 de Julho de 2010

1	OBJETIVO	1
2	METODOLOGIA	1
2.1	Comentários Gerais	1
3	LOCALIZAÇÃO	2
3.1	Descrição do Local do Imóvel	2
3.1.1	Descrição da Macro-Região	2
3.1.2	Descrição da Micro-região	3
3.2	Ocupação Circunvizinha	3
3.3	Melhoramentos Públicos	4
3.4	Comunicações	4
4	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
4.1	O Terreno	5
4.2	O Edifício Atual – Bloco 01	5
4.2.1	Características Construtivas	5
4.2.2	Áreas Bloco 01	5
4.2.3	Situação Atual	5
4.3	Novo Edifício – Bloco 02	6
4.3.1	Características Construtivas	6
4.3.2	Equipamentos e Instalações	7
4.3.3	Áreas:	7
4.3.4	Situação Atual	7
4.4	Galpão – Bloco 03	8
4.4.1	Características Construtivas	8
4.4.2	Área e Pé Direito	8
4.5	Resumo Geral das Áreas Construída	8
4.6	Conservação e Reparos	8
5	TITULAÇÃO	9
6	DISPÊNDIOS	9
7	PLANEJAMENTO URBANO	10
8	CONTRATO DE LOCAÇÃO ATUAL	11
9	CONDIÇÕES DE MERCADO	12
9.1	Histórico	12
9.1.1	Divisão do Mercado Imobiliário – Principais Regiões	12
9.2	Estoque Total	13
9.3	Novo Estoque	15
9.4	Oferta Disponível	17
9.5	Taxa de Vacância	18
9.6	Demanda para Ocupação	19
9.7	Absorção	20
9.8	Preços Praticados	21
9.9	Conclusões sobre o Mercado de Escritórios – RJ	22
9.10	Mercado Imobiliário Local – São Gonçalo – RJ	23
10	DEMANDA PARA INVESTIMENTO	24
10.1	Investidores Nacionais	24
10.1.1	Institucionais	24
10.1.2	Privados	25
10.2	Investidores Estrangeiros	26
10.3	Retorno Inicial Esperado	28
11	CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	30
11.1	Localização e Acessos	30
11.2	Características Físicas	30
11.3	Posição do Imóvel Perante o Mercado	30

12	CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR	31
12.1	Valor de Venda para Investimento – Base Contrato	31
12.1.1	Valor do Aluguel	31
12.1.2	Capitalização Direta	31
12.1.3	Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado	32
13	VALORAÇÃO	33
13.1	Bases de Valoração	33
13.2	Opinião de Valor	33
14	CONFIDENCIALIDADE	34

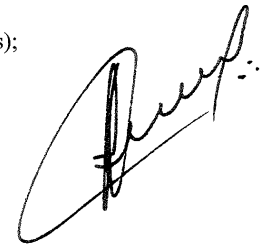
APÊNDICES

Apêndice I **Planta de Localização**
Apêndice II **Fotografias**
Apêndice III **Fluxo de Caixa**
Apêndice IV **Conclusões Relatório Ambiental**

Imóvel	:	AMPLA São Gonçalo;
Tipo	:	Edifício de Escritório;
Local	:	Rua Doutor Nilo Peçanha, nº 546, São Gonçalo/RJ;
Locador	:	Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial II, administrado pela RB Capital Investimentos S.A;
Locatário	:	Ampla Energia;
Áreas	:	Área de terreno de 12.420 m² e área construída de 11.834 m²;
Mercado	:	Mercado de escritórios de São Gonçalo é insipiente, com oferta praticamente inexistente e demanda limitada. Trata-se de uma localização terciária dentro do mercado de escritórios do Rio de Janeiro;
Definição do Valor	:	Os valores foram estimados com base no método da renda (venda para investimento), tomando como premissas básicas os valores de aluguel de mercado e o valor de aluguel estabelecido pelo contrato vigente. Período do fluxo de caixa igual ao prazo contratual;
Opinião de Valor	:	**R$ 35.000.000,00** (Trinta e Cinco Milhões de Reais);

Consultar item 13.1, que estabelece as bases de valoração.

Data	:	1 de Julho de 2010.



1 OBJETIVO

Conforme as instruções da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***, este trabalho tem por objetivo a determinação do valor de mercado para venda do imóvel localizado Rua Doutor Nilo Peçanha, nº 546, na cidade de São Gonçalo – RJ.

2 METODOLOGIA

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, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

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.

2.1 Comentários Gerais

Confirmamos que a relação entre a CB Richard Ellis e a ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***, incluindo os funcionários de ambas as empresas, não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro na propriedade objeto de análise neste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o empreendimento aqui expressa.

Certificamos ainda que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

Não levamos em conta nenhum saldo pendente de hipotecas/empréstimos, ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, seja em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.

Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está, ou esteve contaminado.

Todavia, recebemos da RB Capital cópia de Laudo de Avaliação Ambiental realizado em Julho 2010 pela empresa Bureau de Projetos e Consultoria atestando que o imóvel não possui qualquer tipo de passivo ambiental que pudesse interferir em seu valor de mercado e/ou sua liquidez para venda. Em nosso Apêndice IV apresentamos as conclusões do relatório ambiental apresentado.

Os valores apontados estão condicionados às "Bases de Valoração" estabelecidas no item 13.1.

3 LOCALIZAÇÃO

3.1 Descrição do Local do Imóvel

3.1.1 Descrição da Macro-Região

O imóvel está situado na cidade de São Gonçalo, estado do Rio de Janeiro, região sudeste do Brasil.

Estado do Rio de Janeiro

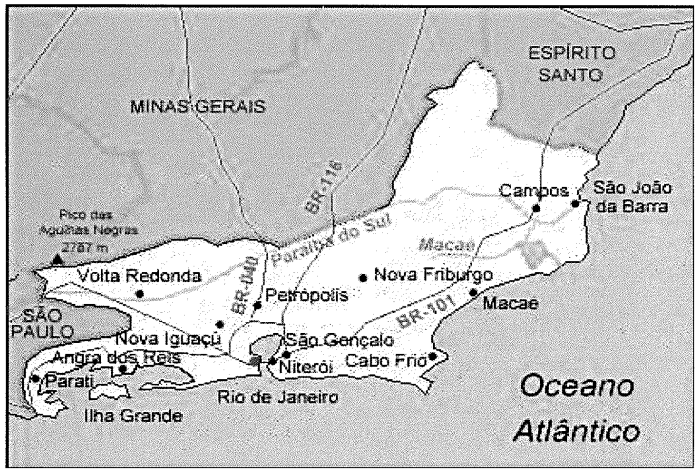


Ilustração 1 – Município de São Gonçalo

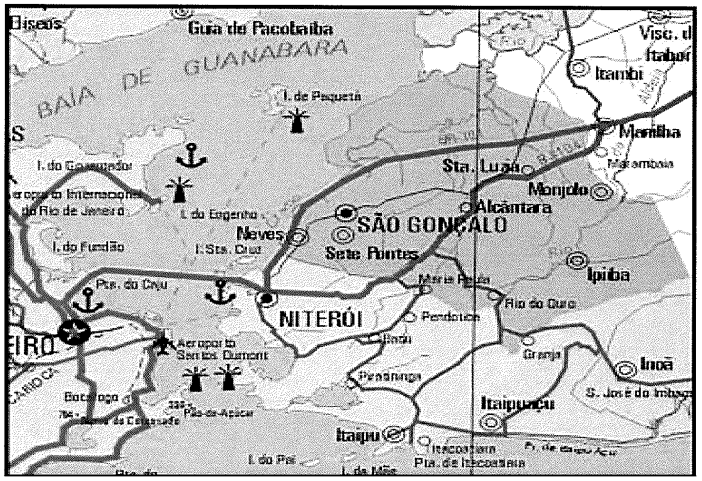


Ilustração 2 – Município de São Gonçalo

3.1.2 Descrição da Micro-região

O imóvel está situado na Rua Doutor Nilo Peçanha, nº 546, com lateral para a Rua Armênia Nicoll, no Bairro do Centro, cidade de São Gonçalo - RJ.

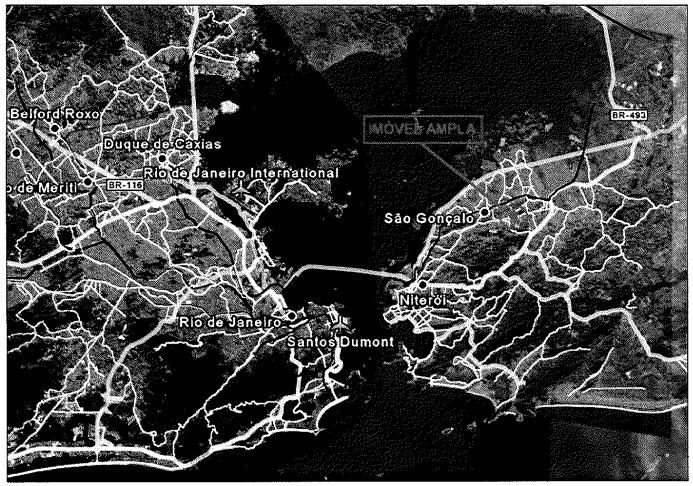


Ilustração 3 – Visualização Via Satélite

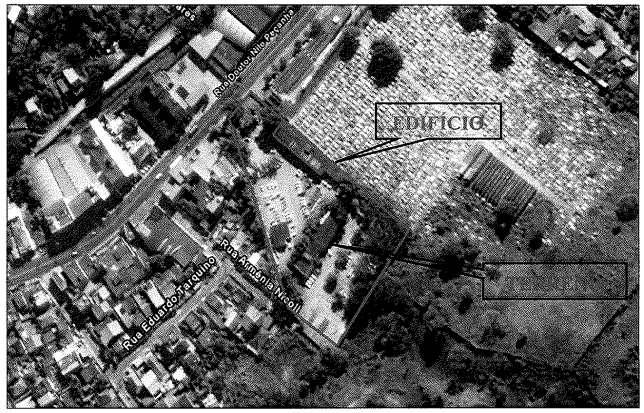


Ilustração 4 – Situação do Terreno e Edifício Atual – Bloco 1

São 41,00 m de largura na frente para a Rua Doutor Nilo Peçnha, 97,00 m na linha divisória dos fundos, do lado direito 125,00 m confrontando com o Cemitério São Miguel e do lado esquerdo 159,00 m em 4 alinhamentos, o 1º com 28,50 m, o 2º com 82,50 m, o 3º com 15,00 m, e o 4º com 33,00 m, para a Rua Armênia Nicoll.

3.2 Ocupação Circunvizinha

A região tem uma ocupação mista, com diversas residências e comércio local com agências bancárias, restaurantes, agências de automóveis, postos de gasolina, lojas de serviço, etc., ao longo da Rua Doutor Nilo Peçanha. Há um cemitério, com o qual a propriedade faz divisa, ao lado esquerdo.

3.3 Melhoramentos Públicos

Todos os serviços públicos são disponíveis no local (água, energia elétrica, esgoto, iluminação pública, etc.).

A Rua Doutor Nilo Peçanha constitui-se em uma das principais vias de ligação entre o centro da cidade de São Gonçalo e a Ponte Rio – Niterói, que dá acesso à cidade do Rio de Janeiro. Possui cerca de 15 metros de largura, em duas vias simples separadas apenas por faixa amarela, pavimentação em asfalto, guias e sarjetas.

3.4 Comunicações

A região é amplamente servida por linhas de ônibus regulares que transitam pela Rua Doutor Nilo Peçanha e imediações, ligando o local aos mais diversos pontos da cidade, assim como à cidade do Rio de Janeiro através da Ponte Rio - Niterói.

Não há metrô na cidade de São Gonçalo.

O Aeroporto de Santos Dumont localiza-se a cerca de 35 Km do terreno, no centro da cidade do Rio de Janeiro, operando com vôos regionais e aeronaves de pequeno e médio porte, além, é claro, da ponte aérea Rio-São Paulo, sendo atingível em cerca de 40 minutos de automóvel.

O Aeroporto Internacional Antonio Carlos Jobim localiza-se a cerca de 40 Km do terreno, na Ilha do Governador, operando com vôos internacionais e regionais sendo atingível em cerca de 45 minutos de automóvel.

Vide planta de localização no Apêndice I.

4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 O Terreno

Conforme a Certidão do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, 1º Distrito, de São Gonçalo, RJ, Matrícula nº 5.159, o terreno possui área de terra com 12.419,62 m²

4.2 O Edifício Atual – Bloco 01

A destinação do Bloco 01 é a utilização para academia dos funcionários. São 02 (dois) pavimentos interligados por uma escada, sendo a estrutura de concreto armado e alvenaria de blocos.

4.2.1 Características Construtivas

A construção é composta pelos seguintes ambientes: depósito/garagem, hall de acesso da escada, salões e salas da academia, área de lazer, sanitários e vestiários e rampa de acesso.

Acabamentos Básicos:

- Fachada: Pintura acrílica sobre emboço apicoado;

- Piso: Piso esportivo Lisonda na academia, placas vinílicas no hall, cerâmica Hércules nos sanitários e vestiários, granito polido na escada, cimentado liso no depósito/garagem e rampa;

- Paredes: Azulejos White Basic Matte até 2,10m, sendo em pintura acrílica no restante do salão da academia, e pintura acrílica nas demais dependências;

- Teto: Gesso acartonado liso em todas as dependências;

- Cobertura: Kalhetões de fibrocimento, sobre laje impermeabilizada;

- Iluminação: Tubos fluorescentes em calhas embutidas;

- Esquadrias: Alumínio;

- Vidros: Translúcidos;

- Climatização: *Splits.*

4.2.2 Áreas Bloco 01

Térreo	585,00 m²
1º Andar	436,00 m²
Total	**1.021,00 m²**

4.2.3 Situação Atual

Trata-se do prédio mais antigo que passou pelo processo de *"retrofit"*, encontrando-se em estado novo.

Está com as obras civis concluídas, carecendo apenas das ligações e da instalação dos equipamentos e aparelhos pertinentes a academia, bem como do sistema de ar condicionado através de *splits*.

4.3 Novo Edifício – Bloco 02

O Bloco 02 será utilizado como o novo Prédio Administrativo da Ampla, sendo que se encontra em fase final de construção, praticamente pronto para ocupação. São 05 (cinco) pavimentos no total, térreo (pilotis) e do 1º ao 4º andares, com 02 conjuntos por andar.

4.3.1 Características Construtivas

A estrutura do novo edifício é formada por concreto pré-moldado e estrutura metálica, com a seguinte distribuição:

- Pilotis: Duas alas laterais de garagens, acesso ao corpo principal, circulação, hall dos elevadores e escadas, compartimentos de apoio, sala destinada ao posto bancário e ambulatório;

- 1º andar: Hall de elevadores e escadas, circulação, escritórios, auditório e restaurante (refeitório), cozinha industrial, copa, *coffe break*, despensa e conjuntos de sanitários;

- 2º ao 4º andar (Andar-tipo): Hall de escadas e elevadores, circulação, dois conjuntos para escritório, conjuntos de sanitários, copa. No 4º andar funcionará ala da diretoria;

- Cobertura: Casa de máquinas.

Acabamentos Básicos:

- Fachada: Lâminas de alumínio 0,5mm com núcleo de polietileno com pintura PDVF em três camadas cor Cream, granito polido, pintura acrílica texturizada tipo Ibratin, pintura externa sobre paredes cor palha, caixilhos de alumínio com pintura eletrostática branca com fechamento em pele de vidro laminado, porta automática em vidro temperado incolor 10 mm;

- Piso: Granito Corumbá no acesso principal e cerâmica Hércules na circulação e hall dos elevadores, cimentado liso nas áreas de estacionamento, placas vinílicas sobre piso elevado nos escritórios e CPD, granito polido nas áreas de circulação, carpete Bouclê no auditório, cerâmica Hércules nos sanitários, copa, refeitório, sanitários, ambulatório e cimentado liso nas garagens, almoxarifado e casas de máquinas;

- Paredes: Pintura acrílica sobre gesso/alvenaria no acesso, pintura acrílica sobre alvenaria nos escritórios e divisórias tipo Divilux, miolo colméia e estrutura de aço tipo naval sendo PVP nos corredores e PP entre as salas ou "*dry wall*", azulejos nos sanitários, refeitório, cozinha, entre outros;

- Teto: Forro de gesso acartonado liso com clarabóia adaptada com o logotipo da Ampla, com fechamento em vidro laminado incolor no acesso, forro mineral acústico ou gesso acartonado na maioria das dependências restantes;

- Cobertura: Metálica sobre laje de concreto com telhas em aço galvanizado, laje impermeabilizada com acabamento em cimentado liso;

- Iluminação: Luminárias de embutir para forro modular de alto rendimento para 4 lâmpadas fluorescentes, na maioria das dependências;

- Esquadrias: Alumínio anodizado branco;

- Vidros: Temperados ou translúcidos convencionais.

4.3.2 Equipamentos e Instalações

- Circulação Vertical: 2 elevadores ATLAS para 12 pessoas, 2 escadas de emergência e escada geral;

- Subestação: 2 transformadores com 1.000 KVA cada;

- Gerador: Duas unidades com 380KVA;

- No Break: Unidade com 100KVA;

- Incêndio: Rede de *sprinklers*, hidrantes, extintores e portas corta-fogo com antecâmaras;

- Segurança: CFTV com câmeras distribuídas em pontos estratégicos dos 3 blocos, alarme, etc.;

- Climatização: Rede de dutos e equipamentos *Self"s* totalizando 20 máquinas Carrier, além de 4 *Split's* no prédio da academia;

- Outros: Comando de voz e som ambiente, sistema de exaustão mecânica.

4.3.3 Áreas:

Térreo (Pilotis):	1.564,00 m²
1° andar:	1.564,00 m²
2° andar:	1.564,00 m²
3° andar:	1.564,00 m²
4° andar:	1.564,00 m²
Cobertura:	190,00 m²
TOTAL	**8.010,00 m²**

4.3.4 Situação Atual

O prédio encontra-se totalmente estruturado, conforme pode ser observado nas fotos em anexo, restando serviços de pouca monta para colocá-lo em condições de ocupação. Os serviços complementares podem ser assim resumidos:

- Complementação do revestimento do piso da área de acesso (Em fase final);
- Pintura em alguns setores (em execução);
- Complementação da rede de *sprinklers* e ligações em geral;
- Complementação da cozinha e refeitório (em execução);
- Colocação de peças em alguns setores como louças e pequenos acessórios;
- Cabeamento em fase final.

Previsão de entrega final: 30 (trinta) dias, de acordo com o Engenheiro responsável pela obras.

310

4.4 Galpão – Bloco 03

Galpão destinado a almoxarifado de equipamentos, laboratório/controle de estoque entre outros. Com 02 (dois) pavimentos - Subsolo e Térreo.

4.4.1 Características Construtivas

A estrutura do galpão é de concreto armado e alvenaria de blocos, sendo área externa de circulação e acesso tipo varanda e salões e compartimentos oriundos de divisórias Divilux.

Acabamentos Básicos:

- Fachada: Perfilados de concreto avançados e pintura látex sobre bloco;
- Piso: Concreto polido em todas as dependências com capacidade para 1.000kg/m²;
- Paredes: Pintura látex sobre bloco com divisórias Divilux;
- Teto: Forro PVC (Lâmina branca) nos salões e gesso acartonado no laboratório;
- Cobertura: Telhas trapezoidais em aço galvanizado na cor branco e estrutura metálica;
- Iluminação: Lâmpadas fluorescentes fixadas em eletrocalhas de sobrepor;
- Esquadrias: Alumínio anodizado branco;
- Vidros: Translúcidos convencionais.

4.4.2 Área e Pé Direito

- Área Construída: 1.782,00m²;

- Pé Direito: 6,00m.

4.5 Resumo Geral das Áreas Construída

Prédio	Área Construída (m²)
Bloco 01	1.021,00
Bloco 02	8.010,00
Bloco 03	1.782,00
TOTAL	10.813,00

Sendo que os blocos totalizam 10.212 m² de área útil locável.

4.6 Conservação e Reparos

Dado que todas as construções são novas, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos importantes.

Nota: *Ressaltamos que não fomos instruídos a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações.*

311

5 TITULAÇÃO

Não recebemos documentos de propriedade atualizados, assim, analisamos os documentos que constam em nossos arquivos.

O imóvel está cadastrado no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, 1º Distrito, de São Gonçalo, RJ, sob a matrícula nº 5.159 de 11 de Maio de 1978.

Analisamos a cópia da matrícula, datada de 06 de Junho de 2.007, onde consta como proprietário a **Ampla Energia e Serviços S/A**, concessionária de serviços de energia elétrica.

Este documento refere-se ao imóvel sito à Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 546, em zona urbana do 1º distrito, compreendendo prédio residencial.

A área do terreno inicialmente mencionada possui um total de 26.188,50 m², que foi posteriormente averbada para retificar a área do terreno para 12.419,62 m².

Entendemos que o uso das edificações presentes no terreno destina-se, atualmente, para fins comerciais – utilização como escritório administrativo da Ampla – todavia, não houve averbação para certificar tal alteração até a data de 06 de Junho de 2007, quando da última alteração na matrícula que temos em nossos arquivos.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***.

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.

6 DISPÊNDIOS

Não tivemos acesso ao lançamento de Imposto Territorial (IPTU) do imóvel junto à Prefeitura Municipal de São Gonçalo para o ano de 2009 e, portanto, não teceremos comentários a respeito.

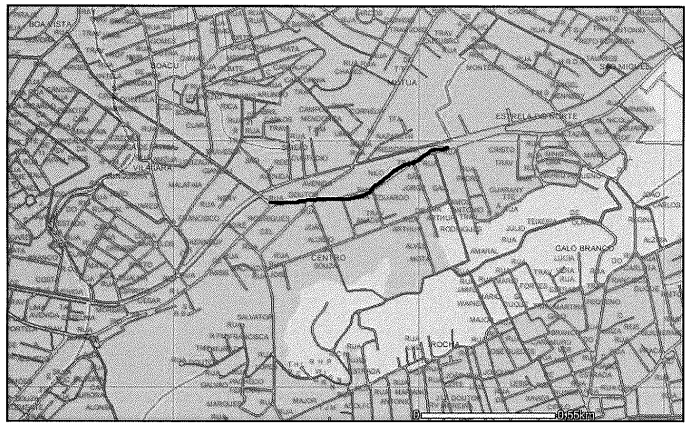
Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***.

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.

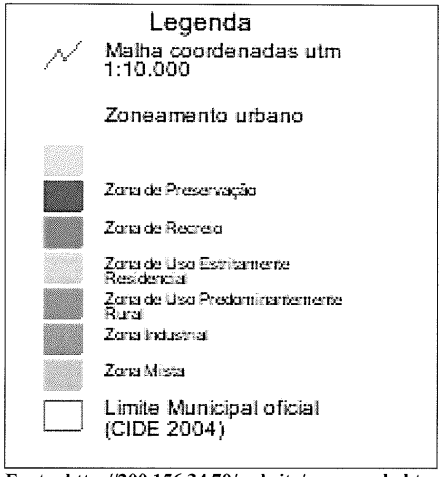
7 PLANEJAMENTO URBANO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Gonçalo – RJ classifica o local como pertencente à zona urbana do 1º distrito, sendo uma região de **Zona Mista**.

A linha preta no mapa abaixo representa a Rua Dr. Nilo Peçanha.



São permitidos todos os usos residenciais, todos os usos de comércio, equipamentos, serviços, manufaturas e indústrias leves. A taxa de ocupação de terreno máxima permitida deverá ser de 65%.



Fonte: http://200.156.34.70/website/saogoncalo.htm

8 CONTRATO DE LOCAÇÃO ATUAL

Recebemos cópia do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICO (*BUILT-TO-SUIT*) COM CONDIÇÃO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS", assinado em 10 de Setembro de 2007.

Através deste contrato o locador se compromete a adquirir o terreno do locatário, construir o edifício segundo as especificações aprovadas pelo locatário e alugá-lo a este último, por um prazo inicial de 18 anos.

As principais características do contrato são descritas na tabela a seguir.

Locador	Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III
Locatário	Ampla Energia e Serviços S.A.
Intervenientes	Holdges – Gestão de Negócios de Infra-estrutura Ltda.
	Construtora Budget Ltda.
	Rio Bravo Crédito Cia. de Securitização
Prazo de Construção	180 dias a partir da aprovação dos projetos pela prefeitura municipal e obtenção de todas as licenças necessárias, nos termos da legislação aplicável
Prazo	18 anos à partir da entrega das data de entrega da edificação
Valor do Aluguel	R$ 2.685.000,00
Data Base	Setembro /2007
Índice de Reajuste Anual	IGP-M FGV
Atraso no Pagamento	Multa de 2% de mora, juros de 1% e atualização monetária
Rescisão após a entrega da edificação	Locatário é responsável pelo pagamento do valor total dos aluguéis pelo prazo contratado.
Rescisão antes da entrega da edificação	Locador deve ressarcir os valores desembolsados pelo locador para cumprimento das obrigações do contrato, corrigidos pelo índice de reajuste e acrescidos de juros de 1% ao mês
Prorrogação do Contrato	A critério do locatário, por períodos consecutivos de 5 anos, respeitando as condições de mercado e regida pela lei 8.245/91

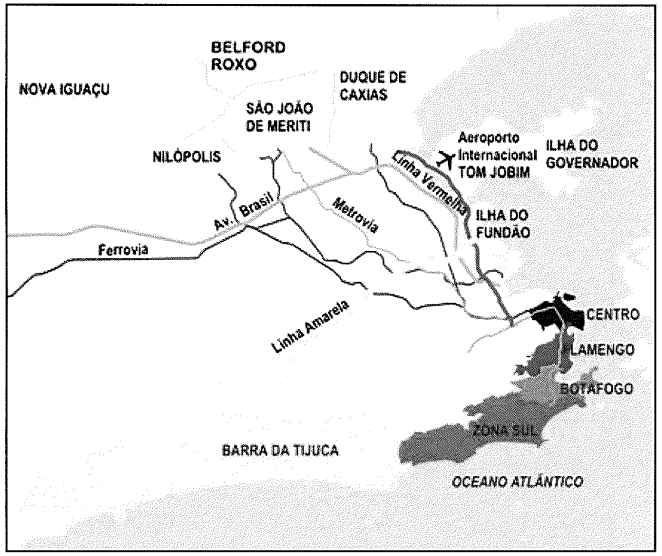
Com base na inflação medida pelo índice IGP-M até julho de 2010, o valor de aluguel aplicável na próxima data de reajuste seria de R$ 3.199.812 por ano, sendo que há que se considerar a inflação até a data base: setembro.

9 CONDIÇÕES DE MERCADO

9.1 Histórico

9.1.1 Divisão do Mercado Imobiliário – Principais Regiões

Existem regiões bem definidas na cidade do Rio de Janeiro que abrigam concentrações de edifícios de escritórios, consequência principalmente do desenvolvimento histórico da cidade.



Em linhas gerais, a caracterização das principais regiões dentro do mercado da cidade do Rio de Janeiro dá-se da seguinte maneira:

Centro

O centro da cidade é a localização que concentra a maior parte do estoque de escritórios, atualmente representando 73% de todo o espaço existente. Neste total, existe uma significativa parcela de imóveis antigos, sem ar condicionado central e com especificações ultrapassadas. A possibilidade de desenvolvimento de novos empreendimentos está limitada à reduzida disponibilidade de terrenos na região, acrescida da dificuldade de se obter um número aceitável de vagas de estacionamento.

A principal forma modernização e ampliação das áreas de escritório é o *"retrofit"* de edifícios antigos, porém a estruturação de condomínio, ausência de vagas de estacionamento e altura reduzida de pé direito diminuem o universo de imóveis passíveis de sofrerem uma renovação.

Botafogo

Apesar de concentrar alguns dos melhores edifícios da cidade, como o Centro Empresarial Botafogo (antigo CAEMI), Centro Empresarial Mourisco, Centro Empresarial Rio-Argentina e a Torre Rio Sul, a possibilidade de desenvolvimento de novos empreendimentos está limitada à reduzida disponibilidade de terrenos, além das restrições impostas pela legislação municipal, que beneficia o desenvolvimento de empreendimentos residenciais.

Flamengo

Apesar de ser uma região centralizada, não é tida como um pólo de convergência de escritórios, dada a falta de boas opções de edifícios com características atuais. Do estoque total da cidade, apenas 2% estão nesta região, ou seja, pouco mais de 100.000 m².

Zona Sul

Região formada pelos Bairros de Leme, Copacabana, Ipanema, Leblon, São Conrado e Jardim Botânico. É caracterizada pela existência de muitos edifícios voltados para pequenas empresas e profissionais liberais. Tradicionalmente são edifícios de pequenos conjuntos, providos de sistema individualizado de ar condicionado.

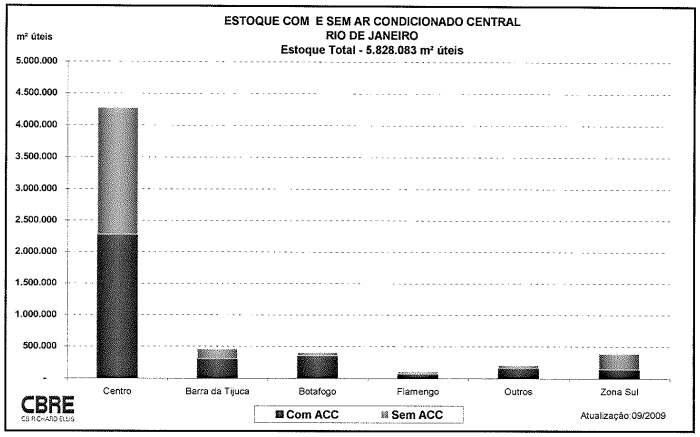
Barra da Tijuca

Região na cidade de maior potencial para desenvolvimento de empreendimentos voltados para edifícios de escritórios, em função da boa quantidade de terrenos disponíveis e concentração de imóveis residenciais de médio-alto/alto padrão. A deficiência da região nos itens transporte coletivo e acessos ainda causa dificuldade na aceitação da localização, porém representará nos próximos anos uma das principais alternativa para relocalização de escritórios na cidade. Atualmente já existem empreendimentos prontos e vários em fase de projeto e em construção, os quais estarão disponíveis no mercado em curto/médio prazo.

Outros

Nesta subdivisão estão agrupadas regiões que não possuem uma tradição de localização de escritórios na cidade do Rio de Janeiro. Em comparação com as demais regiões, possuem uma importância secundária sob o ponto de vista de localização, ocupação e investimento.

9.2 Estoque Total



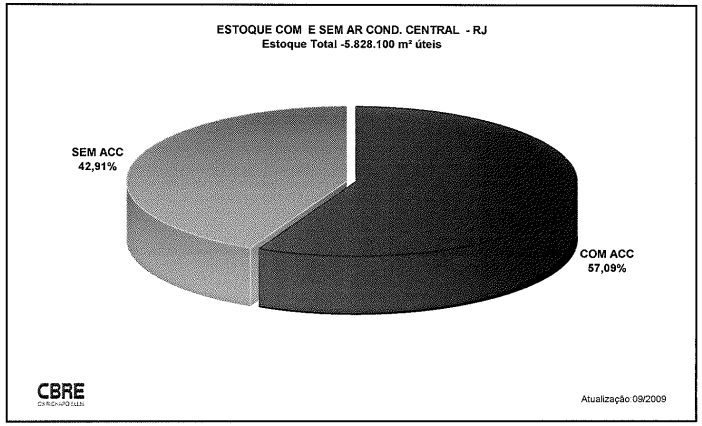
Atualmente, o estoque total de espaços de escritórios no Rio de Janeiro totaliza cerca de 5.828.100 m² úteis, caracterizado pelo somatório das áreas de carpete, sanitários, copas e depósitos existentes nos imóveis.

A distribuição deste volume por região apresenta a seguinte característica:

ESTOQUE TOTAL				
Data de Atualização: Set/09	m² úteis			% do Total
Bairros	Com ACC	Sem ACC	TOTAL	
Centro	2.276.570	1.990.346	4.266.916	73%
Barra da Tijuca	309.071	150.125	459.196	8%
Botafogo	358.025	46.284	404.309	7%
Flamengo	73.090	29.784	102.874	2%
Outros	166.221	42.734	208.955	4%
Zona Sul	144.370	241.463	385.833	7%
TOTAL	3.327.347	2.500.736	5.828.083	100%

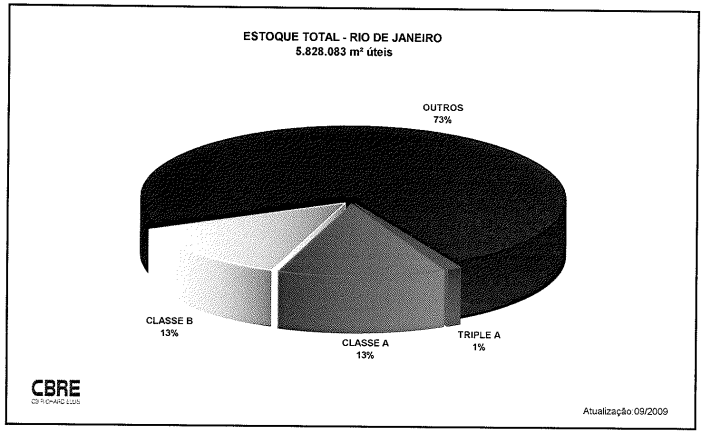
A concentração de imóveis no Centro é decorrente principalmente da constituição geográfica da cidade, com a existência de diversas barreiras físicas, que impedem um crescimento comercial em diversas direções.

Devemos ressaltar que do total de 5.828.083 m² úteis, 3.327.347 m² úteis (57,09%) possuem ar condicionado central (ACC), característica básica de qualificação do imóvel.



Considerando que o item ar condicionado central passou a ser incorporado aos edifícios no Rio de Janeiro, por razões climáticas, desde a década de 60, podemos afirmar que se trata de um mercado de muito baixa qualificação de estoque.

Podemos notar que a região de Botafogo possui a melhor relação qualitativa de imóveis, 88,5% do estoque apresenta ACC. Em consequência, apresenta os maiores valores da cidade.



Do estoque total da cidade, apenas 13% (744.006 m²) pode ser classificado como sendo Classe A, confirmando a baixa qualidade do estoque da cidade.

Apesar de já ser considerado baixo, cerca de 50% deste percentual de 13% do estoque total de edifícios Classe A - ou seja, aproximadamente 372.000 m² - estão situados em edifícios próprios, utilizados como sede de empresas nacionais, multinacionais e públicas, que dificilmente estarão disponíveis ao mercado para ocupação.

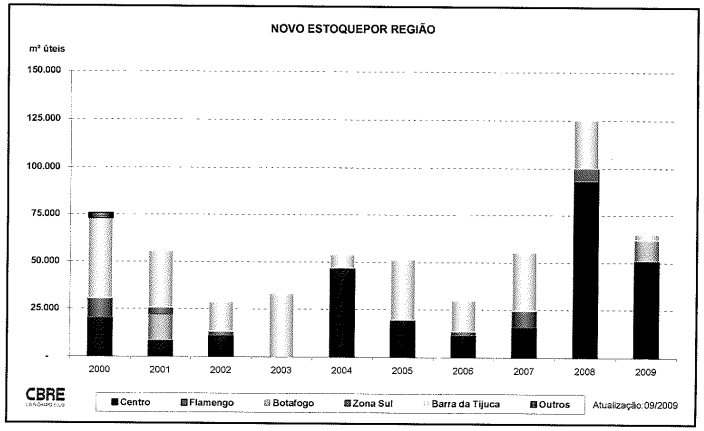
9.3 Novo Estoque

O Novo estoque é o volume dos novos empreendimentos entregues ao mercado no ano em questão, refletindo na evolução do estoque total da cidade.

A escassez de terrenos com potencial de desenvolvimento de edifícios de escritórios nas regiões mais tradicionais como Centro e Botafogo, acrescida das dificuldades geográficas e das restrições da legislação do uso e ocupação do solo, dificultaram o crescimento do número de novos projetos e empreendimentos na cidade nos últimos anos.

Em função disso, podemos notar que, nos últimos anos, a região da Barra da Tijuca concentrou o maior volume de novos empreendimentos. No entanto, o terceiro trimestre de 2009 encerra com destaque ao novo estoque da região do centro, com cerca de 51.144 m² (cerca de 78% do total neste período).

À medida que as empresas se tornam mais exigentes, os edifícios Classe A passam a ter maior representatividade nas entregas, totalizando cerca de 82% no ano de 2008.



Basicamente, o Rio de Janeiro possui três alternativas de regiões com potencial de se tornar um novo centro comercial da cidade:

Região Portuária

A região Portuária do Rio de Janeiro possui uma área próxima de 4.000.000 m², distribuídos em cerca de 3 km de extensão do Porto, caracterizada por construções bastante antigas e inadequadas para ocupação de escritórios.

Apresenta como fator positivo a proximidade do centro da cidade, existência de projetos bem sucedidos de re-desenvolvimento, além de fáceis acessos.

Porém, possui como fatores negativos a proximidade de favelas e principalmente a dependência de um acordo com a Cia. Docas (Empresa Pública), que torna o processo licitatório bastante lento.

O presidente Luiz Inácio Lula da Silva, juntamente com o governador e o prefeito do Rio de Janeiro anunciaram oficialmente em Julho deste ano o projeto "Porto Maravilha", para a revitalização da Zona Portuária do Rio. A previsão de investimentos, apenas numa primeira etapa, é de R$ 392 milhões em recursos da União, prefeitura e iniciativa privada para obras de urbanização e reaproveitamento dos prédios da região.

Com isto, acreditamos que a região possa vir a se tornar um pólo de atratividade, todavia no médio prazo (5 anos).

Cidade Nova – Teleporto

A região da Cidade Nova ou Teleporto foi apontada no início da década de 90 como alternativa de descentralização comercial da cidade, tendo inclusive apoio da Prefeitura Municipal, além de contar com diversas facilidades em serviços de telecomunicações através da antiga Telerj (atual Telemar) e Embratel.

O primeiro edifício incorporado na região teve sua entrega coincidente a um período em que o mercado de escritórios encontrava-se em fase de desaquecimento, com queda significativa dos valores e taxas de vacância em ascensão em todas as regiões da cidade.

Esta situação causou um atraso em todo o projeto do Teleporto, que previa um total de 18 edifícios. Há cerca de 10 anos foi licitado o estudo de modelagem para o desenvolvimento de um Fundo de Investimento Imobiliário, com o objetivo de incorporação de 2 torres de escritório, que jamais progrediu além da mera fase de estudos.
Mais recentemente a Telemar iniciou a construção, em um terreno próprio, de um edifício de cerca de 15.000 m² para a instalação de sua operação de Call Center.

A construção foi interrompida há cerca de 2 anos e não existem planos da empresa para retomada das obras.

Recentemente foram finalizadas as obras de construção da nova sede da BR – Petrobrás Distribuidora, com cerca de 21.000 m², dentro da região do Teleporto, porém em um terreno que não pertence ao município. A entrega ocorreu no 2º trimestre de 2008 e o edifício é certificado pelo *Green Building Council*.

Barra da Tijuca

A região da Barra da Tijuca é a única região da cidade onde houve um planejamento prévio, anterior à sua ocupação efetiva, criando hoje uma situação propícia para o desenvolvimento de novos empreendimentos comerciais.

A região da Barra da Tijuca teve sua ocupação iniciada através do desenvolvimento dos grandes condomínios residenciais, na década de 1970, e posteriormente surgiram os hipermercados, shopping centers, comércio geral e serviços de apoio.

O último setor a se estabelecer na região foi o de edifícios de escritórios. Inicialmente através de poucos edifícios isolados, voltados para pequenas empresas e profissionais liberais, e mais recentemente com o DownTown, o Cittá América, o Centro Empresarial BarraShopping, o Rio Office Park e o Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, grandes complexos de edifícios de escritórios já em operação, voltados para o atendimento de ocupantes dos mais diversos portes.

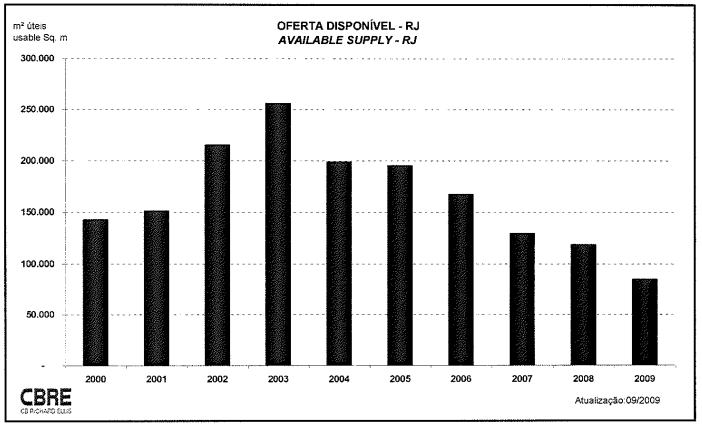
Recentemente foram lançados dois novos empreendimentos voltados para salas comerciais na região, de perfil especulativo, que tiveram muito bom resultado de vendas: Cosmopolitan e Gafisa. Apesar de já existir um grande adensamento em algumas áreas da Barra da Tijuca, a região possui ainda disponibilidade de grandes áreas com potencial de desenvolvimento.

Hoje, a Barra da Tijuca possui uma das maiores rendas "per capita" da cidade (perdendo apenas para a Lagoa), bem como a maior arrecadação de IPTU de todo o município do Rio de Janeiro, com bom nível de segurança e qualidade de vida para seus moradores, porém com certa deficiência em acessos e nas áreas de transportes coletivos. Todavia, com a realização dos jogos Pan-americanos no Rio de Janeiro em 2007, houve diversos projetos para a melhoria dos acessos à região.

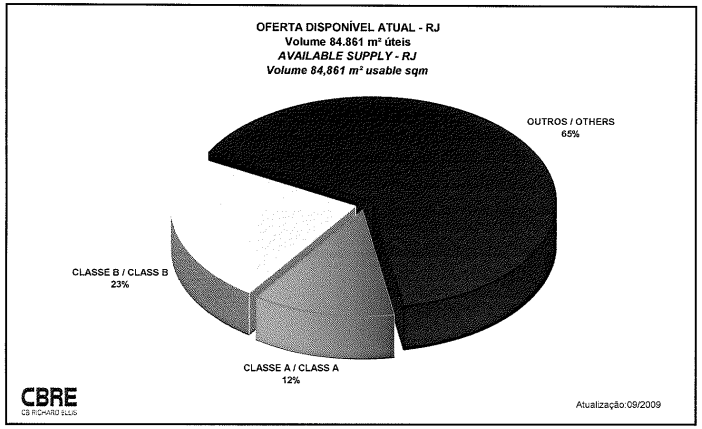
Acreditamos que dentre as três regiões apresentadas, a Barra da Tijuca e a Região Portuária, possuem, nesta ordem, os maiores potenciais para a descentralização do setor de escritórios e capazes de absorver parte da demanda das empresas por espaços de alta qualidade e eficiência.

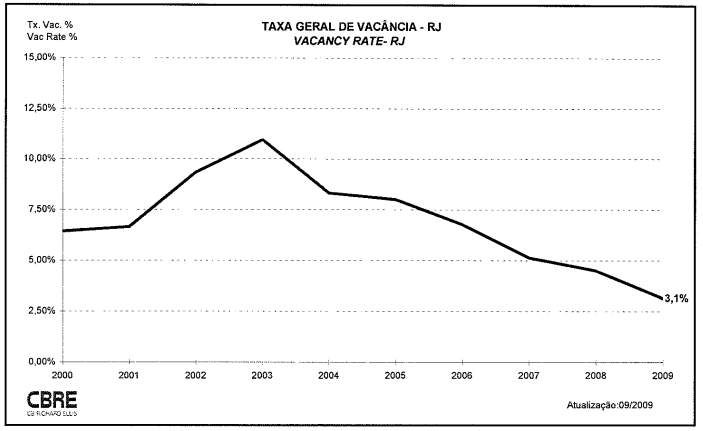
9.4 Oferta Disponível

O mercado do Rio de Janeiro dispõe hoje de cerca de 84.860 m² úteis em escritórios com ACC, ou seja, espaços atualmente vagos e passíveis de ocupação imediata:



Em uma análise mais detalhada, verificamos que apenas 12% desta oferta está situada em edifícios Classe A.



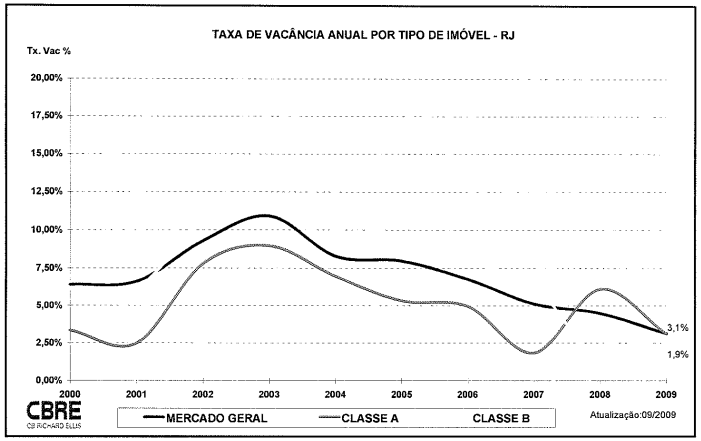


9.5 Taxa de Vacância

A Taxa de Vacância mostra o percentual de espaços vazios dentro de um mercado, independentemente de já terem sido negociados anteriormente ou não.

Atualmente, a Taxa de Vacância do mercado geral do Rio de Janeiro é de 3,1% e mesmo sendo considerado como um mercado sub-ofertado, esta taxa vem decrescendo nos últimos anos.

Considerando-se apenas espaços em edifícios classes B, esta Taxa de Vacância cai para 1,9%. Ao analisarmos os imóveis classe A, esta Taxa de Vacância cai fica em 3,1%.



9.6 Demanda para Ocupação

Historicamente, as dificuldades do mercado de escritórios do Rio de Janeiro têm se concentrado muito mais na falta/irregularidade da demanda do que em excesso de oferta disponível.

Apenas 57,09% do estoque total da cidade possui ar condicionado central e este é o fator que deixa mais evidente a baixa qualidade das instalações de grande parte das empresas, representando um forte potencial de relocalizações.

Nos últimos anos, houve uma significativa retomada na demanda por espaços de escritórios no Rio de Janeiro, resultando no enxugamento das ofertas de qualidade médio-boa no mercado, ocasionado, em grande parte, pelo aquecimento da atividade comercial/industrial no Rio de Janeiro.

Este aquecimento deve-se ao fato de que alguns setores essenciais, recentemente privatizados, definiram sua permanência definitiva na cidade, como petróleo, telecomunicações e energia, contribuindo para a manutenção e aumento do aquecimento da demanda.

No ano de 2002, a demanda esteve um pouco desaquecida, em decorrência de diversos fatores político-econômicos, e em 2003 houve uma constância desse desaquecimento.

Em 2004, a Petrobrás foi a grande tomadora de espaços de qualidade na cidade, sendo que em 2005 várias empresas relocalizaram seus escritórios para a Barra da Tijuca.

Em 2006 podemos destacar como empresas tomadoras de áreas a Chevron, Weatherford, Sistel, CSA, White Martins, Ceras Johnson, Sony Music, etc.

Em 2007, houve uma demanda bastante aquecida, porém com dificuldade de identificação de espaços de boa qualidade.

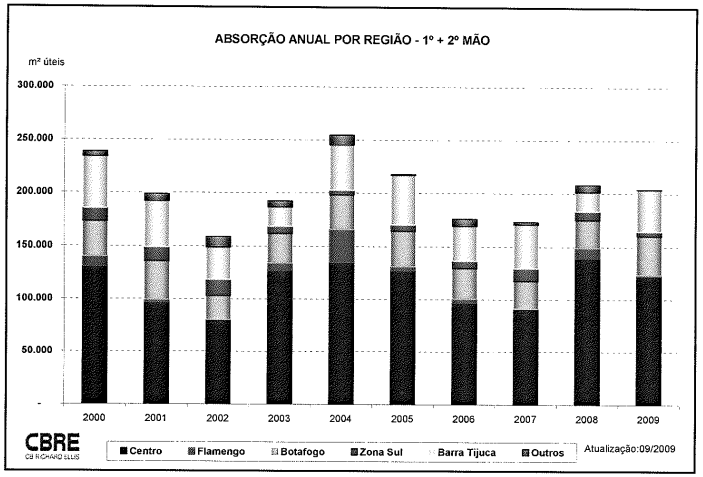
No quarto trimestre de 2008 a demanda permaneceu positiva ao registrar 125.590 m² de absorção líquida em 2008. Tal resultado representa a melhor performance desse indicador desde 2000, o que pode ser atribuído ao volume absorvido no quarto trimestre que representa cerca de 57% da absorção líquida no ano.

No 1º Trimestre de 2009, a absorção líquida foi de 40.451 m², representando 32% do total verificado em 2008.

Já no 2º Trimestre de 2009, a absorção líquida foi maior que no período anterior, de 50.522 m².

9.7 Absorção

A Absorção Bruta de espaços de escritório no Rio de Janeiro apresentou até 1998 um comportamento bastante estável, com volumes variando entre 40.000 e 80.000 m² úteis ao ano. Porém, em 1999, este valor praticamente dobrou, com um total absorvido entre imóveis novos e já prontos, de cerca de 150.000 m² úteis.



No ano de 2000, o total absorvido na cidade alcançou cerca de 245.000 m² úteis, e em 2001, apesar dos diversos acontecimentos negativos ocorridos no ano, o total absorvido foi de 194.000 m² úteis, muito superior à média dos anos anteriores.

Em 2002, em função da delicada situação econômica mundial, inclusive com riscos de guerra, acrescido ao fato de termos tido eleições presidenciais, a absorção total ficou em torno de 170.000 m² úteis.

Em 2003 foi absorvido um total de 193.500 m² de escritórios, o que demonstrou uma retomada na absorção de espaços.

O ano de 2004 encerrou com o total de 246.000 m² absorvidos, observamos que houve uma grande melhora na absorção de espaços.

O mercado permaneceu pouco alterado em 2005, com uma absorção de cerca de 220.000 m², e em 2006 este percentual caiu para 145.000m².

No ano de 2007, o volume absorvido no Rio de Janeiro foi de 180.375 m², uma elevação de 24% em relação ao ano anterior.

Em 2008, a absorção foi de cerca de 208.00 m², um aumento em torno de 20% em relação ao ano de 2007.

Considerando os 3 primeiros trimestres de 2009, a absorção bruta foi de cerca de 204.000 m², batendo a marca de 98% do total absorvido no ano inteiro de 2008; indicando que o ano de 2009 terminará com mais espaço absorvido que o ano anterior.

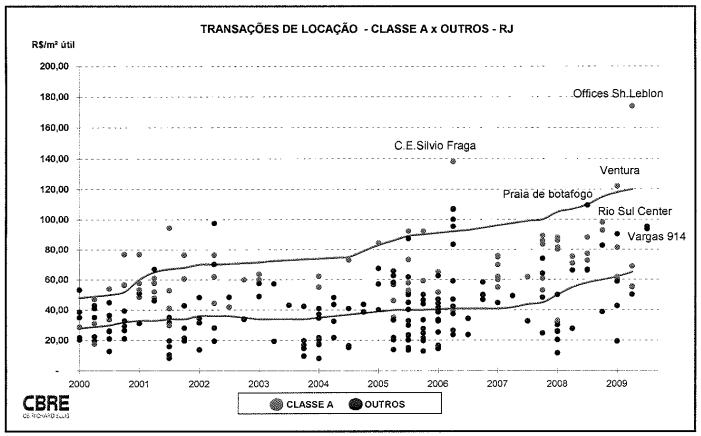
9.8 Preços Praticados

Apresentamos a seguir uma síntese sobre os valores praticados de locação e venda de escritórios na cidade do Rio de Janeiro.

Locação

Os valores de locação para imóveis de bom padrão vieram subindo gradativamente desde 1994 até o ano 2000, ano expressivo para o mercado imobiliário em que foram atingidos recordes de absorção de estoque de primeira e segunda mão.

Em 2004, embora ainda com uma oferta elevada, os valores praticados se estabilizaram e em 2005 iniciou-se um nítido movimento de recuperação, o qual se manteve em 2006, principalmente no segmento Classe A e em regiões mais nobres.



Devemos ressaltar que o mercado costuma dar preferência a edifícios de construção recente, se dispondo, inclusive, a pagar valores mais elevados nestes casos.

Apesar da previsão de estabilização dos preços pedidos, o último trimestre de 2008 ainda encerrou com altas recordes de preços em algumas sub-regiões, o que vem se mantendo até o terceiro semestre de 2009.

À medida que as sub-regiões de Botafogo e da Zona Sul se aproximam da ocupação total de seus espaços, os preços pedidos nessas áreas atingiram novos recordes com R$ 150,00/m² e R$ 170,00/m² respectivamente. Este último valor refere-se a uma transação de locação no Office Shopping Leblon, uma das únicas opções de bom padrão para escritórios na região do Leblon.

A baixa oferta de espaços e a demanda latente por edifícios de melhor qualidade mantêm os preços de locação elevados. Todavia, existe uma previsão de diminuição na demanda no médio/médio-longo prazo, o que poderá induzir os incorporadores a diminuírem o aluguel com o intuito de manterem os edifícios ocupados no futuro.

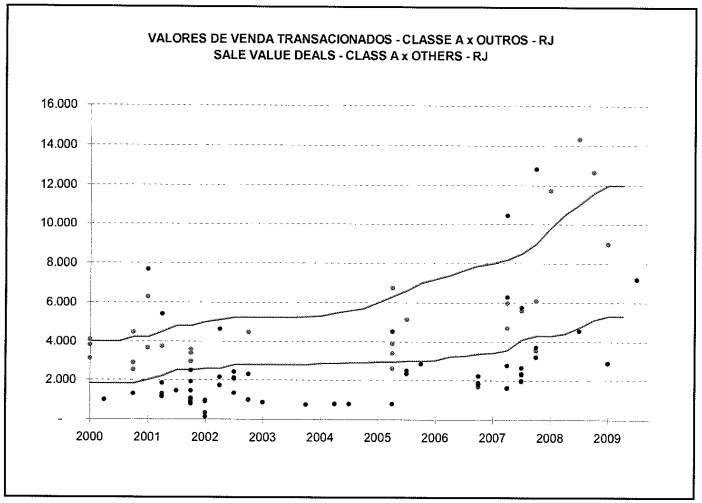
Venda

Devido a uma forte crise de liquidez gerada pela ausência de investidores institucionais em consequência das limitações impostas pela resolução n° 002829 do Banco Central, o mercado imobiliário apresentou um número pequeno de transações até 2005.

Já nos anos de 2005 e 2006, o interesse de investidores estrangeiros no mercado brasileiro aumentou e algumas transações ocorreram no período.

Em 2007 até meados de 2008 ocorreram poucas transações de compra, reflexo da falta de produtos atrativos para empresas profissionais do setor. O destaque fica para a compra por parte de um grupo árabe de uma torre inteira do complexo Ventura Corporate Towers, pelo valor de R$ 422 milhões, cerca de R$ 7.400,00/m² útil; a compra do 6° andar do edifício Offices Shopping Leblon por R$ 20 milhões, cerca de R$ 14.285/m² de área útil; e a compra do Edifício Flamengo Park Towers - Bloco A pelo valor de R$ 73 milhões, cerca de R$ 12.640/m² útil.

O gráfico a seguir mostra a evolução do valor das vendas na cidade do Rio de Janeiro e a linha vermelha superior indica preços praticados para edifícios novos e de boa qualidade.



Dadas as recentes quedas na taxa básica de juros, a SELIC, atualmente em 8,75% a.a,, há tendência em aumentar o interesse de investidores no setor imobiliário em busca de maiores rendimentos, todavia o cenário econômico internacional aumenta a cautela dos investidores e empresas, que poderão preferir a renovação dos contratos de locação à expansão para novos escritórios.

Estima-se que os valores atuais possam sofrer elevações devido às expectativas de crescimento econômico geradas pelas eleições presidenciais em 2010, aos investimentos que deverão ocorrer para a revitalização da região portuária (que beneficiarão a cidade como um todo) e também por causa da Copa do Mundo de 2014 e dos Jogos Olímpicos de 2016.

9.9 Conclusões sobre o Mercado de Escritórios – RJ

O mercado de escritórios do Rio de Janeiro sofreu grande impulso a partir de 1998, fruto da estabilidade econômica e do crescimento das atividades da cidade, gerando uma redução significativa nas taxas de vacância, principalmente em edifícios de melhor qualidade, bem como um significativo aumento dos valores praticados.

O estoque de escritórios na cidade está bastante concentrado no Centro, sendo que a região da Barra da Tijuca e mais recentemente a região Portuária são as únicas áreas que se apresentam como alternativas viáveis para o desenvolvimento de novos empreendimentos comerciais na cidade, sendo que a primeira apresenta tendência de ocupação no curto prazo e a segunda apenas no médio prazo, com a conclusão das obras/reformas que visam revitalizar a região.

Essa situação específica do mercado do Rio de Janeiro criou um amadurecimento de alguns incorporadores para o conceito de *retrofit* de edifícios de escritório, localizados na região central do Rio de Janeiro, como observado em 2008 e também neste ano. Como exemplo, a entrega do edifício reformado Torre Boa Vista, gerando elevação nos valores de locação do empreendimento.

À medida que as empresas se tornam mais exigentes, os edifícios Classe A passam a ter maior representatividade nas entregas. No entanto, ainda existe carência no mercado por espaços de boa qualidade com metragem superior a 2.000 m², sem que haja imóveis adequados e capazes de absorver tal demanda.

A previsão de entrega ao mercado de novos empreendimentos é reduzida, causada principalmente pela carência de terrenos com bom potencial comercial, além de restrições existentes na legislação para o desenvolvimento de imóveis comercias e do atual panorama econômico-financeiro mundial.

9.10 Mercado Imobiliário Local – São Gonçalo – RJ

A cidade de São Gonçalo não apresenta um mercado de escritórios pouco desenvolvido, ou seja, as edificações atuais não exprimem uma representatividade em relação ao mercado de escritórios do Rio de Janeiro.

A cidade é considerada como uma cidade dormitório, ou seja, não é um centro econômico que abriga grandes empresas. Os habitantes trabalham, em sua maioria, nas cidades do Rio de Janeiro e Niterói, enquanto uma menor parcela emprega-se no comércio local e prestação de serviços.

A previsão de entrega ao mercado de novos empreendimentos é bastante reduzida, causada principalmente pela carência de terrenos centralizados com área suficiente para construção de grandes empreendimentos.

Em suma, a cidade de São Gonçalo ainda não se estabeleceu como um centro econômico importante do Estado do Rio de Janeiro. Os investimentos imobiliários estão aumentando na região visando atrair maior número de empresas, mas para isso é fundamental um prévio investimento em infra-estrutura na cidade. O carro chefe desta mudança é o Centro de Logística do Complexo Petroquímico do Estado do Rio de Janeiro (Comperj), que se estabeleceu no município e vem aumentando a atratividade de São Gonçalo.

Em termos gerais, os valores de locação tendem a situar-se entre R$ 40 e R$ 50/m² útil para espaços de escritórios de boa qualidade, com amplas lajes/corporativas.

10 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

10.1 Investidores Nacionais

10.1.1 Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Existe hoje mais de 350 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R$ 480 bilhões (16,5% do PIB), 1,7 milhões de participantes ativos, 600 mil inativos e quatro milhões de dependentes. Segundo os seus patrimônios, podemos classificá-los, de modo geral, em quatro grupos:

Classe	Patrimônio	Número de Instituições
1	Superior a R$ 10 bilhões	5
2	De R$ 1 bilhão a R$ 10 bilhões	55
3	De R$ 500 milhões a R$ 1 bilhão	40
4	Inferior a R$ 500 milhões	> 100

A tabela a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:

	Fundo de Pensão	Ativos (R$ x 1.000)		Fundo de Pensão	Ativos (R$ x 1.000)
1	PREVI	128.497.967	11	REAL GRANDEZA	6.629.775
2	PETROS	42.427.741	12	FAPES	5.409.674
3	FUNCEF	34.879.164	13	FUNDAÇÃO COPEL	4.805.817
4	FUNDAÇÃO CESP	15.746.742	14	POSTALIS	4.683.138
5	VALIA	10.775.338	15	HSBC FUNDO DE PENSÃO	4.030.734
6	SISTEL	9.883.423	16	TELOS	3.904.084
7	ITAUBANCO	9.753.177	17	VISAO PREV	3.809.480
8	BANESPREV	8.871.549	18	ELETROCEEE	3.658.100
9	CENTRUS	8.154.421	19	FUNDACAO ATLÂNTICO	3.569.925
10	FORLUZ	7.601.737	20	CX EMPR USIMINAS	3.444.549

Estes fundos concentram mais de 50% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

Os investimentos por parte dos fundos de pensão surgiram no início dos anos de 1980 e, após as primeiras aquisições de edifícios ocupados pelas próprias entidades patrocinadoras, o setor foi buscando a diversificação.

Gradativamente, desde 1980, o investimento em escritórios com ar condicionado central e em Shoppings Centers foi dominado por investidores institucionais, que chegaram ter uma participação de 80% das aquisições para investimento até os anos de 1990.

No entanto, as condições econômicas do final da década de 1990 e início dos anos 2000, que permitiam maiores ganhos no mercado financeiro, somadas a alterações na legislação que rege a atuação dos fundos de previdência, que reduziu e limitou o patrimônio imobiliário destes a 10% dos seus patrimônios totais, resultaram na diminuição da atuação deste tipo de investidor no mercado imobiliário.

Nos últimos anos, o volume de aquisições por parte destes investidores foi baixo e, atualmente, poucos fundos de pensão estão em demanda para aquisição de imóveis, pois uma parte deles tem problemas de enquadramento nas regras da Secretaria de Previdência e, ainda, há aqueles que preferem concentrar seus investimentos no mercado de renda variável.

Ainda assim, o cenário de queda das taxas de juros das aplicações financeiras em curto/médio prazo tem despertado o interesse de instituições que não atuavam tradicionalmente neste mercado (fundos de previdência de empresas privadas), que vêm avaliando a conveniência de adquirir seus primeiros imóveis.

10.1.2 Privados

Empresas Especializadas em Real Estate

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo "*built to suit*" com empresas de médio / grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito freqüentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

Fundos Imobiliários

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os "fundos públicos" ou 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 que se percebe, no momento, é um esforço grande das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Existem hoje mais de 70 fundos imobiliários no Brasil, com patrimônio estimado de mais de R$ 4 Bilhões.

Pessoas Físicas e Pequenos Investidores

Este constitui o maior grupo de investidores privados atuando no mercado imobiliário, composto basicamente por pessoas físicas e as pequenas empresas de participação. Nos últimos anos, estes têm constituído a principal demanda para investimento, mas sua capacidade de movimentação do mercado é muito menor que os investidores institucionais.

Em geral, este tipo de investidor tem preferido andares de escritórios e pequenos imóveis. O valor médio de cada transação praticada situa-se na faixa de R$ 2 a 3 milhões, muito embora algumas transações cheguem a estar entre R$ 5 e 6 milhões e algumas poucas alcancem até R$ 10 milhões.

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.

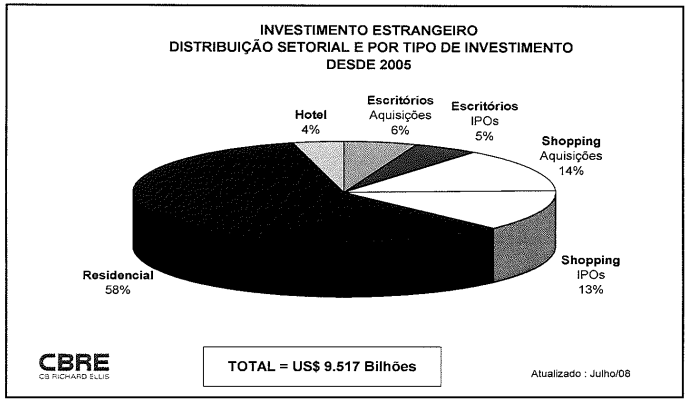
10.2 Investidores Estrangeiros

Graças à estabilidade política e econômica dos últimos anos, cada vez mais investidores estrangeiros estão se interessando pelo mercado imobiliário nacional, inclusive pelo fato de que as possibilidades de retornos elevados são maiores do que nos países desenvolvidos.

A tendência deste tipo de investidor é a parceria com empresas nacionais através de *joint-ventures* ou aquisição de participação de empresas nacionais, muito embora já se tenha os primeiros sinais de investidores pessoa-física externos entrando no mercado interno. Começa, também a haver uma preferência pela compra de edifícios/empreendimentos inteiros e não de participações minoritárias, sem poder de decisão.

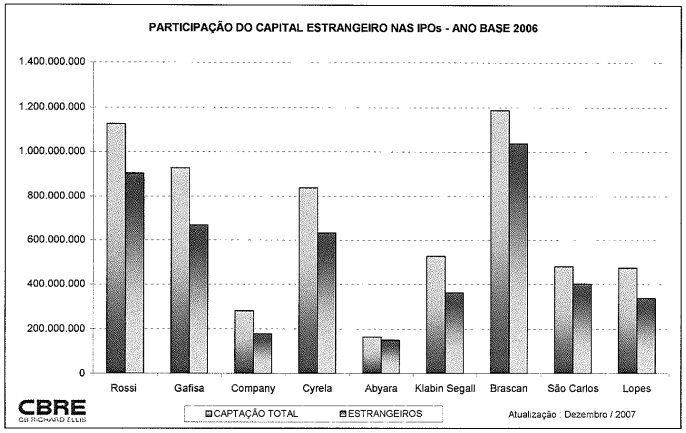
Desde 2005, o valor das aquisições diretas já soma cerca de US$ 9.5 bilhões, direcionadas principalmente a edifícios de escritórios e *shoppings centers* "*prime*", enquanto que os investimentos estrangeiros em ofertas públicas primárias (IPO) de empresas do ramo imobiliário ultrapassam US$ 2,2 bilhões.

O gráfico a seguir mostra a distribuição dos investimentos, por segmento de mercado.



Grande parte do volume investido no mercado brasileiro foi destinada ao mercado residencial (58% do total), através da compra de participação em algumas das maiores empresas incorporadoras e construtoras do país (IPO).

Os gráficos a seguir mostram a participação de capital estrangeiro nas operações de IPO mais recentes.



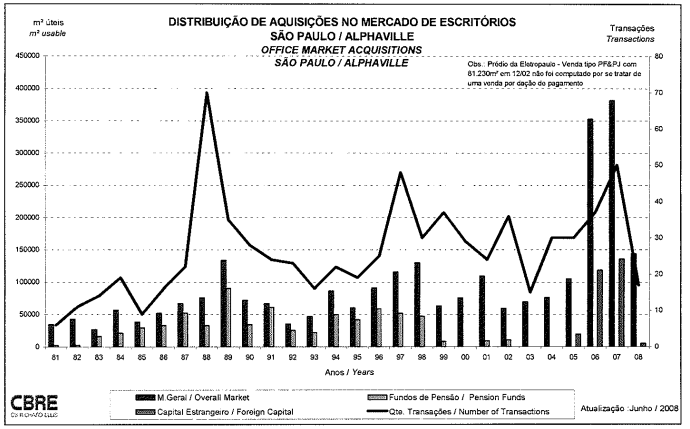
Embora as aquisições tenham sido realizadas principalmente por grandes fundos de pensão e fundos de investimento estrangeiros e tenham focado os melhores imóveis/empreendimentos e empresas do setor, as perspectivas são positivas e ainda existe demanda por novos produtos.

O interesse internacional no mercado imobiliário brasileiro não está restrito às regiões mais tradicionais e consolidadas, como São Paulo e Rio de Janeiro, mas inclui também outras regiões com potenciais específicos.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda acompanha os investimentos produtivos nos pólos industriais e de logística mais consolidados nas regiões de Campinas, Belo Horizonte, Curitiba-Paranaguá, Salvador e Recife, mas também busca oportunidades em centros em formação com bom potencial de crescimento do consumo, principalmente para centros de distribuição.

No segmento turístico, na região Nordeste já é sentida a efetiva presença de grupos europeus atuando no mercado imobiliário-turístico de segunda residência.

O gráfico a seguir apresenta especificamente o histórico de aquisições para investimento no mercado de escritórios de São Paulo e exemplifica o recente crescimento do volume de investimentos estrangeiros:



Fica claro que os investidores institucionais nacionais tiveram grande participação nos anos de 1980 e 1990 e, a partir de 2005 e, mais fortemente, em 2006 e 2007 os investidores internacionais ocuparam posição significativa no mercado, constituindo demanda importante no momento.

10.3 Retorno Inicial Esperado

O mercado de investimento imobiliário passou por um período de baixa liquidez até a metade desta década, o que fez com que os investidores com disposição de atuação neste mercado exigissem maiores rendimentos.

Muitos foram os fatores que influenciaram este cenário, tais como os ataques terroristas em 2001 e a diminuição do ritmo da economia americana, o problema energético brasileiro e, principalmente, a alta taxa de juros praticada no mercado financeiro nacional ao longo dos anos.

De fato, a taxa Selic chegou a ultrapassar os 20% a.a. e as aplicações financeiras tiveram um apelo bastante forte, fazendo com que os investidores preferissem este tipo de aplicação em detrimento a investimentos imobiliários tradicionais.

Consequentemente, para concorrer com o mercado financeiro, os investimentos imobiliários também eram feitos com bases em taxas de retornos elevadas, acima de 13% a.a., sendo poucas as transações abaixo deste patamar.

A partir de 2006, com a queda gradual da taxa Selic associada a entrada de investidores estrangeiros e a constituição de um número maior empresas nacionais voltadas exclusivamente ao investimento imobiliário, a concorrência por produtos cresceu consideravelmente, fazendo com que o retorno inicial exigido pelo mercado caísse para níveis mais baixos e alavancando o valor dos imóveis comerciais, principalmente edifícios de escritórios e shopping centers.

A queda na taxa básica de juros continuou em 2007, quando atingiu o menor nível desde a criação da Selic, 11,25%. Neste momento, o mercado já carecia de ativos de qualidade e a compressão das taxas de retorno atingiu os menores níveis reais desde o ano 2000, com negócios pontuais abaixo de 8,0%.

A partir de meados de 2008, a crise internacional já preocupava o Banco Central e nova série de elevações na taxa Selic se seguiu até o final do ano, quando atingiu 13,75%. Especulou-se sobre o possível aumento das taxas de desconto para novos investimentos e a inevitável queda nos valores dos ativos, o que não pode ser verificado pelo baixo número de transações.

Após a quebra do Banco Lehman Brothers e o colapso do mercado financeiro norte-americano, o quarto trimestre de 2008 foi um período de turbulência. Com isso, o volume de transações caiu drasticamente e muitos investidores com propostas formais de aquisições recuaram e solicitaram mais tempo para "pensarem" no assunto.

Verificamos que o aumento da taxa de juros e a restrição ao crédito dificultaram a alavancagem na aquisição, o que levou novamente a especulação sobre taxas de descontos mais elevadas que as praticadas até o final de 2007 e início de 2008, porém, o volume de transações têm sido pequeno para nortear novos negócios.

Toda a incerteza do mercado resultou na paralisação dos negócios nos primeiros meses de 2009, embora alguns segmentos ainda mantiveram-se ativos, como o foi o caso da locação de escritórios de bom padrão, face à baixa oferta e a demanda ainda aquecida.

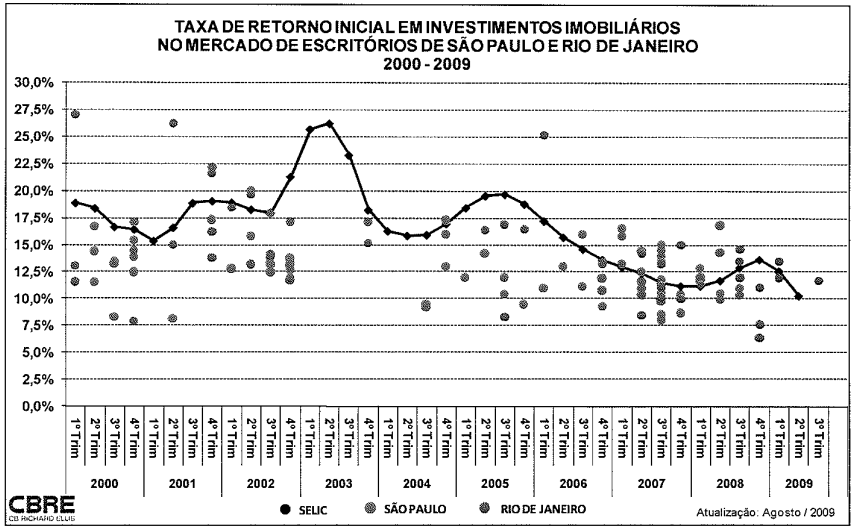
Podemos considerar o primeiro semestre de 2009 um hiato, um período de transição, o qual iniciou com a paralisação dos negócios e terminou com a retomada gradual da movimentação do mercado, embora ainda haja cautela e os investidores relutem em participar de novos investimentos pelas mesmas taxas praticadas há 12 meses, por exemplo.

A política de queda paulatina da taxa de Selic entre Janeiro e Julho deste ano, quando atingiu o mínimo histórico de 8,75%, também tem se mostrado importante para o reaquecimento da demanda por ativos imobiliários.

Em face desta possibilidade de menores retornos no mercado financeiro, a expectativa é que investidores reduzam suas expectativas de retorno e enxerguem o potencial ganho de capital com a redução dos *yields* em médio e longo prazo.

Somado a isso, os valores de locações continuam em alta, acima da inflação, e na grande maioria dos casos, temos visto crescimento do valor do imóvel, mesmo com a adoção de taxas de desconto mais elevadas, haja vista que o crescimento dos aluguéis tem compensado o aumento dessas taxas.

O gráfico a seguir apresenta o retorno inicial das transações conhecidas de escritórios no Rio de Janeiro e em São Paulo:



A tabela a seguir apresenta taxas médias referenciais:

Tipo	*Yield*
Edifícios Escritórios Novos – Classe A e 3A	9,0% a 11%
Edifícios Escritórios – Classe A	11% a 12%
Shopping Centers *Prime*	8,5% a 10%
Shopping Centers Secundários	11% a 13%
Varejo – Médio e grande porte	11% a 12%
Varejo – Outros	13% a 14%
Galpões Industriais e/ou Logística	11% a 13%

11 CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

11.1 Localização e Acessos

A localização e o acesso são bons considerando o município de São Gonçalo. Porém, trata-se de uma localização terciária do pondo de vista do mercado de escritórios do Rio de Janeiro.

11.2 Características Físicas

O edifício está praticamente concluído e possui boas especificações técnicas, comparáveis ao padrão de bons edifícios do mercado do Rio de Janeiro.

11.3 Posição do Imóvel Perante o Mercado

O imóvel possui boas características construtivas, porém está localizado em uma região com demanda praticamente inexistente, o que indica baixa liquidez para ocupação.

Por outro lado, o contrato de locação garante a ocupação e, conseqüentemente, receita pelos próximos 18 anos, o que o torna atrativo para venda a investidor em condições normais de mercado.

Vale lembrar que o atual quadro macro-econômico implica em uma perda de liquidez generalizada no mercado de investimento imobiliário, tanto em mercados desenvolvidos quanto em mercados emergentes como o brasileiro.

12 CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR

A análise de valor do imóvel em questão demanda uma abordagem específica, pois devido às características da operação imobiliária que o envolve, necessita atenção ao seguinte:

- O imóvel foi construído em regime *built-to-suit*, cujas especificações, prazos, valores e demais obrigações e penalidades estão estabelecidas em contrato assinado entre as partes interessadas (ver item 8);

- Não foram consideradas cessões de crédito ou securitizações que possam recair sobre o contrato;

12.1 Valor de Venda para Investimento – Base Contrato

12.1.1 Valor do Aluguel

Aluguel de Mercado

Considerando que o contrato atual prevê a revisão do valor do aluguel com base no mercado ao final do prazo inicial de locação, estimamos qual seria o valor de locação aplicável ao novo edifício (Bloco 02) e também às demais construções (Blocos 01 e 03).

Como visto anteriormente, o mercado de escritórios de Nova Iguaçu é muito pouco desenvolvido e praticamente não existem edifícios comparáveis ao prédio que será construído. Desta maneira, procuramos ajustar informações do mercado local associadas a extrapolações a partir do mercado do Rio de Janeiro.

Esta análise indicou a seguinte faixa de valores aplicáveis:

Valor de Aluguel de Mercado
Faixa de Valor Provável
R$ 5.880.000 a R$ 6.372.000 (por ano)

Aluguel Contratual

O valor do aluguel adotado nesta análise é aquele estabelecido pelo contrato, conforme analisado no item 8. O valor foi atualizado de acordo com o índice estabelecido. Consideramos também as demais características do contrato pertinentes à análise de valor.

12.1.2 Capitalização Direta

A análise de capitalização direta foi realizada com base no aluguel equivalente anual, calculado com base na projeção do crescimento da receita com as revisões de contrato. Os resultados estimados são apresentados na tabela.

Capitalização Direta (R$)	
Taxa de Capitalização	Aluguel Base
	3.199.812
10,0%	31.998.120
10,5%	**30.474.400**
11,0%	29.089.200

Assim, os valores estariam numa faixa entre:

Valor de Venda para Investimento
Base Capitalização Direta - Contrato
R$ 29.100.000 a R$ 32.000.000

12.1.3 Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado

Similarmente à análise anterior, o fluxo de caixa partiu do aluguel de contrato atual e considerou o crescimento da receita com as revisões. Ao final do contrato, estimamos o valor de capitalização do imóvel com base na projeção do aluguel de mercado, atingindo os seguintes resultados:

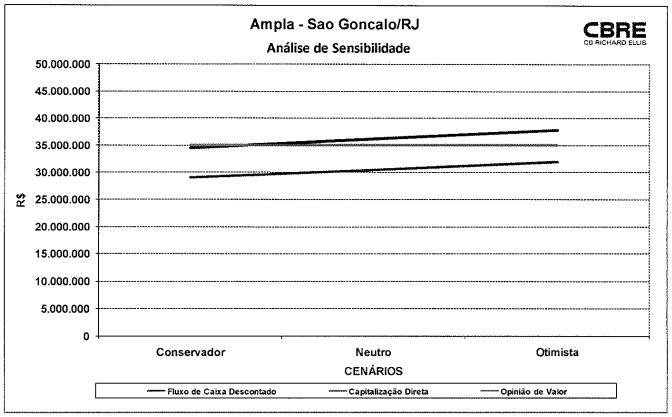
Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R$)			
Taxa de Capitalização	Taxa de Desconto		
	10,5%	11,0%	11,5%
10,5%	38.450.537	36.712.859	35.087.764
11,0%	**37.886.494**	**36.190.487**	**34.603.817**
11,5%	37.371.499	35.713.538	34.161.952

Por esta abordagem, os valores estariam numa faixa entre:

Valor de Venda para Investimento
Base Fluxo de Caixa Projetado - Contrato
R$ 34.160.000 a R$ 38.450.000

12.1.4 Análise de Sensibilidade

O gráfico a seguir apresenta os resultados estimados pelas diferentes abordagens de cálculo:



As abordagens são convergentes e apontam para a seguinte faixa de valor:

Valor de Venda para Investimento - Base Contrato
Faixa de Valor Provável
R$ 30.000.000 a R$ 36.000.000

Salientando que, face à qualidade do imóvel e do contrato existente, o valor de mercado tende ao limite superior da faixa.

13 VALORAÇÃO

13.1 Bases de Valoração

Tomamos como base para esta valoração a determinação do "valor de mercado" do imóvel em questão, considerando os seguintes condicionantes:

a) um proprietário disposto a efetuar a transação;

b) que, previamente à data da valoração, tivesse havido um período de tempo razoável (de acordo com a natureza da propriedade e condições de mercado) para a realização do "marketing" apropriado a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e as demais condições envolvidas e para a efetiva conclusão da transação;

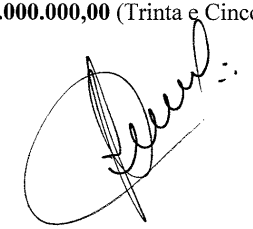
c) que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda previamente assumida e a da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da valoração;

d) não considerar a possibilidade de uma oferta adicional por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão;

e) que o imóvel esteja livre de qualquer tipo de contaminação, quer no solo ou nas edificações, permitindo a utilização de imediato após a efetivação da transação, conforme atestado pelo estudo ambiental apresentado e elaborado pela empresa Bureau de Projetos e Consultoria.

13.2 Opinião de Valor

De acordo com as bases estabelecidas, somos de opinião que o valor de mercado do imóvel em questão, considerando a ocupação existente, na data de 1 de Julho de 2010, está em torno de **R$ 35.000.000,00** (Trinta e Cinco Milhões de Reais)



336

14 CONFIDENCIALIDADE

Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere a sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias.

Finalizando, notificamos V.Sas. que, de acordo com nossas práticas normais, este relatório não poderá ser incluído em qualquer documento, circular ou declaração, em parte, por inteiro ou em qualquer referência, nem ser publicado sem o nosso consentimento por escrito quanto a forma ou contexto em que possa aparecer.

Atenciosamente,

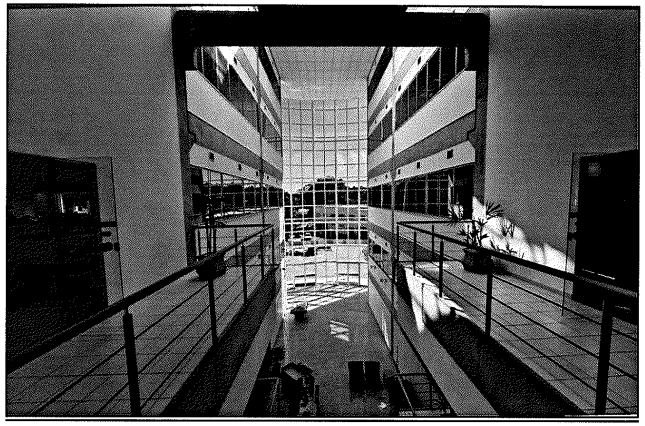
337

CB RICHARD ELLIS

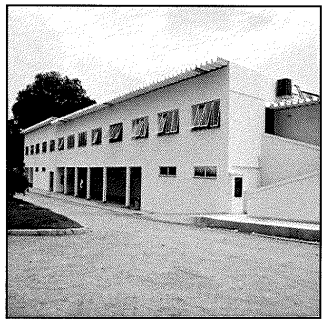
Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna
CREA Nº. 172.783/D-SP

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
Rua Doutor Nilo Peçanha, 546 Centro São Gonçalo – RJ
Sem escala



BLOCO 01



VISTA PARCIAL

HALL DE ACESSO AO 2º PISO

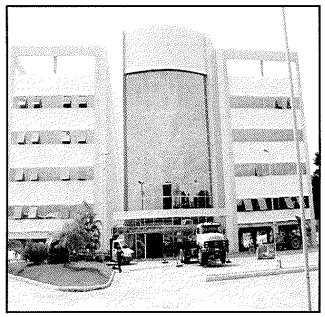
SALÃO DA ACADEMIA

LAVATÓRIO

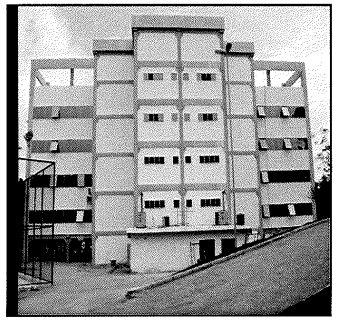
BLOCO 02

GARAGEM

SALÃO AUXILIAR

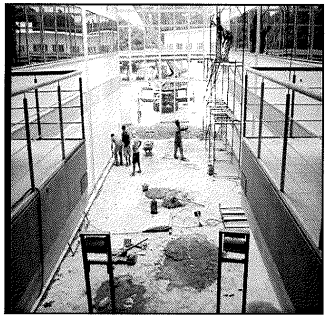


FACHADA PRINCIPAL



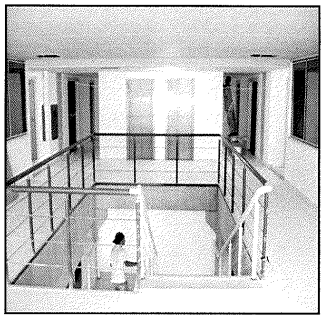
FACHADA DE FUNDOS

ACESSO PRINCIPAL



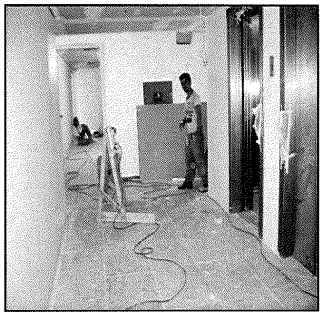
OBRAS NO ACESSO

CIRCULAÇÃO VERTICAL



VÃO CENTRAL DE COMUNICAÇÃO

CÚPULA EM FORMA DE LOGOTIPO



HALL DOS ELEVADORES

OUTRO DETALHE DA ESCADA

PADRÃO DOS ESCRITÓRIOS

DETALHE DOS ESCRITÓRIOS

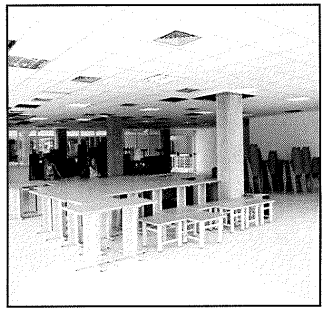
AUDITÓRIO

COZINHA

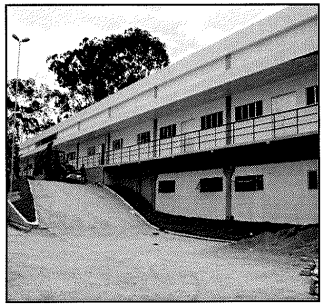
FUTURO POSTO BANCÁRIO

BLOCO 03

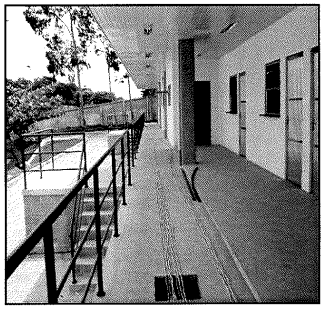
AUDITÓRIO



REFEITÓRIO



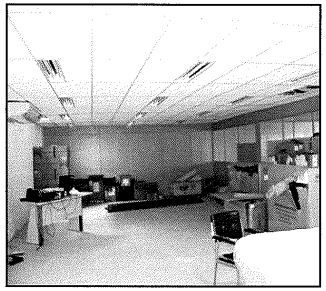
VISTA EXTERNA DO PRÉDIO



CIRCULAÇÃO EXTERNA

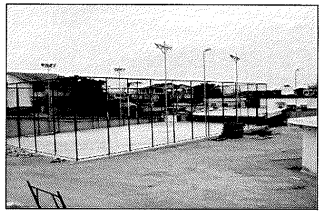
SALÃO COM DIVISÓRIAS

SALA DE SERVIÇOS

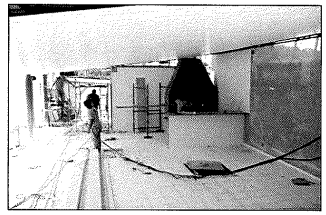


DEPÓSITO

SALA DE APOIO



QUADRA POLIESPORTIVA



CHURRASQUEIRA

IMÓVEL / EMPREENDIMENT	Ampla
RESULTADOS ESTIMADOS	

Capitalização Direta (R$)	
Taxa de Capitalização	Aluguel Base
	3.199.812
10,0%	31.998.120
10,5%	**30.474.400**
11,0%	29.089.200

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R$)			
Taxa de Capitalização	Taxa de Desconto		
	10,5%	**11,0%**	**11,5%**
10,5%	38.450.537	36.712.859	35.087.764
11,0%	**37.886.494**	**36.190.487**	**34.603.817**
11,5%	37.371.499	35.713.538	34.161.952

RESUMO DOS RESULTADOS			
Método	Conservador	Neutro	Otimista
Fluxo de Caixa Descontado	34.603.817	**36.190.487**	37.886.494
Capitalização Direta	29.089.200	**30.474.400**	31.998.120
Opinião de Valor	35.000.000	**35.000.000**	35.000.000

CBRE
CB RICHARD ELLIS

FLUXO DE CAIXA PROJETADO IMÓVEL / EMPREENDIMENTO	Ampla		Local:	Sao Goncalo	RJ	Proprietário:	Valores em Reais (R$) RB Capital				
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Aluguel Potencial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Vacância: Absorção e Renovações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de Aluguel Base	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de Reembolso de Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Diversas	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812
Receita de Estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Bruta	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812
Vacância Estabilizada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência Estabilizada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Bruta Efetiva	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812
Despesas Reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Não-reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida Operacional	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812
Melhorias para Inquilinos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissões de Locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reposição de Ativo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Custo de Capital e Comissões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa Antes de Financiamento	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812
Cash Flow After Debt Service	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812	3.199.812

5. Conclusões e Recomendações

O presente relatório teve como objetivo apresentar os resultados da Avaliação Ambiental Detalhada e da Avaliação de Risco, realizadas para o terreno na Rua Dr. Nilo Peçanha, na cidade de São Gonçalo, RJ. Ressalta-se que como o Estado do Rio de Janeiro não possui metodologia própria para o gerenciamento de áreas contaminadas, estas Avaliações foram baseadas nas metodologias prescritas por normas internacionais e pela CETESB.

A investigação Detalhada foi delineada com base nos resultados das Avaliações Ambientais Preliminar e Confirmatória, as quais constataram a detecção de compostos químicos no terreno em estudo devido à ocupação pretérita pela companhia de eletricidade CBEE/CERJ. Em resumo, detectou-se a presença de traços de derivados de petróleo no solo e na água subterrânea local da área onde existiam tanques de combustíveis enterrados para abastecimento da frota de veículos da CBEE/CERJ, e a presença de bifenilas policloradas no solo das áreas de uma antiga oficina de recuperação de capacitores/transformadores e da baia de disposição de resíduos.

Em relação à presença de traços de derivados de petróleo, os resultados da **Avaliação Detalhada** evidenciaram que não há mais fonte de contaminação primária no solo local ou presença de fase livre, corroborando com a informação de que os referidos tanques teriam sido removidos. Os resultados das análises em amostras de água subterrânea apresentaram detecções puntuais de hidrocarbonetos poliaromáticos, sendo que o composto fluoranteno, com uma única detecção, ultrapassou o limite de intervenção holandês. Ressalta-se que, em nenhuma campanha realizada, identificou-se fase livre de produto sobrenadante.

Quanto à presença de bifenilas policloradas, a investigação de detalhamento permitiu a delimitação das plumas.

Para a **Avaliação de Risco**, foram adotadas as planilhas publicadas pela CETESB. Os compostos selecionados foram o HPA fluoranteno e os isômeros das bifenilas policloradas (PCBs), avaliados conforme as detecções obtidas nas três áreas de interesse (área dos tanques, da oficina e da baia de resíduos). Como concentração representativa (C_R) de cada composto foi adotada a concentração com confiança de 95%. Os cenários simulados foram baseados no cenário de ocupação atual (comercial) e em eventual cenário futuro mais restritivo (residencial).

Não foi verificado risco à saúde humana (de câncer e de efeitos adversos não carcinogênicos) acima do aceitável para nenhum dos compostos analisados em nenhuma das áreas avaliadas, considerando-se os cenários analisados (comercial e residencial).

Desta forma, não há necessidade de adoção de medidas de intervenção. Contudo, apenas como medida preventiva, como é usualmente recomendado para terrenos localizados em centros urbanos e tendo em conta à proximidade com o cemitério São Miguel, indica-se a adoção de medidas impeditivas ao consumo humano direto ou indireto da água subterrânea local e a ingestão de verduras, frutas e tubérculos plantados no terreno em questão.

São Paulo, 15 de julho de 2010.

Arsenio Negro Jr.
Diretor

VALORAÇÃO

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO AMBEV

UBERLÂNDIA/MG

Valoração

CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO AMBEV

Anel Viário Ayrton Senna, km 02-Bairro Mansour
Uberlândia, MG

Preparado para:

RB Capital Renda II
Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Desenvolvido por:

Valuation & Advisory
Services Department

1 de Julho de 2010

1. OBJETIVO 1

2. METODOLOGIA 1
2.1. Comentários Gerais 1

3. LOCALIZAÇÃO 2
3.1. Situação 2
3.2. Ocupação Circunvizinha 2
3.3. Melhoramentos Públicos 3
3.4. Comunicações 3

4. DESCRIÇÃO 4
4.1. Especificações Básicas 5
4.2. Quadro de Áreas 5

5. TITULAÇÃO 6

6. DISPÊNDIOS 6

7. LEGISLAÇÃO URBANA 7

8. OCUPAÇÃO ATUAL 7

9. CONDIÇÕES DE MERCADO 8

10. DEMANDA PARA INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 9
10.1. Investidores Nacionais 9
10.1.1. Institucionais 9
10.1.2. Privados 10
10.2. Investidores Estrangeiros 11
10.3. Retorno Inicial Esperado 13

11. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL 15
11.1. Localização e Acessos 15
11.2. Características Físicas 15
11.3. Posição do Imóvel Perante o Mercado 15

12. CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR 16
12.1. Valor de Venda para Investimento – Base Mercado 16
12.1.1. Valor do Aluguel 16
12.1.2. Venda para Investimento – Base Capitalização Direta 16
12.1.3. Venda para Investimento – Base Fluxo de Caixa Descontado. 17
12.1.4. Análise de Sensibilidade 17

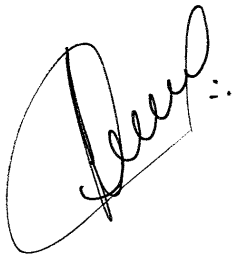
13. VALORAÇÃO 18
13.1. Bases de Valoração 18
13.2. Opinião de Valor 18

14. CONFIDENCIALIDADE 19

APÊNDICES

Apêndice I Planta de Situação
Apêndice II Fotografias
Apêndice III Fluxos de Caixa

Empreendimento:	Centro de Distribuição da AMBEV
Conceito:	Galpões e setores administrativos;
Local:	Anel Viário Ayrton Senna, km 02-Bairro Mansour, município de Uberlândia, estado de Minas Gerais;
Áreas:	Terreno com 44.719,00m², dos quais 31.470,00m² estão vinculados ao empreendimento e 8.362,00m² de área total construída, englobando galpões, alas administrativas e edificações de apoio. A previsão de conclusão das construções é fevereiro de 2010, conforme informações da construtora responsável;
Proprietário:	Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial I, administrado pela proprietária fiduciária de seus ativos Rio Bravo Investimentos S/A – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;
Mercado:	O mercado local apresenta boa oferta de terrenos, mas as opções dentro do Distrito Industrial já são limitadas. A oferta de galpões de boa qualidade para locação é bastante limitada, enquanto a demanda tem se mostrado crescente nos últimos anos, elevando os preços referenciais;
Definição do Valor:	Os valores foram estimados com base no método da renda (venda para investimento), tomando como premissas básicas os valores de aluguel de mercado e o valor de aluguel estabelecido pelo contrato vigente. Período do fluxo de caixa igual ao período de contrato;
Opinião de Valor:	**R$ 12.450.000,00** (Doze Milhões Quatrocentos Cinquenta Mil Reais);
Data:	1 de Julho de 2010.



1. OBJETIVO

Conforme instruções da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***, este trabalho tem por objetivo a determinação do valor de mercado do Centro de Distribuição da AMBEV, situado no Anel Viário Ayrton Senna, km 02, Bairro Mansour, Uberlândia/MG.

2. METODOLOGIA

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, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

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.

2.1. Comentários Gerais

Confirmamos que a relação entre a CB Richard Ellis e a ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***, incluindo os funcionários de ambas as empresas, não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro na propriedade objeto de análise neste 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.

Certificamos ainda que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

Não levamos em conta nenhum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.

Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.

Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou **avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado**. Portanto, nossa avaliação foi feita com base nas premissas que a propriedade não está afetada por qualquer contaminação ambiental.

Os valores apontados estão condicionados às "Bases de Valoração" estabelecidas no item 13.1.

3. LOCALIZAÇÃO

3.1. Situação

O imóvel objeto deste estudo está localizado no Anel Viário Ayrton Senna, altura do km 02, no sentido da BR-365 em região próxima ao Distrito Industrial e defronte ao núcleo habitacional Luzote de Freitas, no Bairro Mansour, Uberlândia/MG.

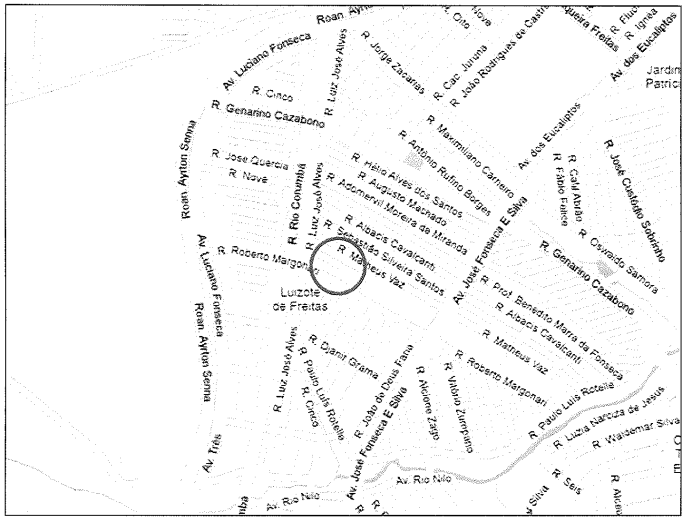


Ilustração 1 - Planta de Localização

3.2. Ocupação Circunvizinha

Uberlândia é a 30ª cidade brasileira no ranking do consumo nacional e a segunda no Estado de Minas Gerais conforme o levantamento da empresa Brasil em Foco, que detecta o Índice da Potencialidade de Consumo do País (IPC Target). Em 2007, a cidade ocupava o 31º lugar e, ao melhorar sua classificação, firma-se como uma boa opção para quem deseja investir.

No Brasil existem, hoje, 5.564 municípios e, excluídas as capitais dos Estados, Uberlândia é a 2ª cidade brasileira, com uma estimativa populacional (IBGE/2008) de 622.441 habitantes, praticamente o dobro da população existente em 1990.

Uberlândia localiza-se na região do Estado de Minas Gerais conhecida como "Triângulo Mineiro", participa com cerca de 0,5% do PIB do país e 5,2% do PIB do Estado de Minas Gerais, com PIB de R$ 9.190.673 Mil (a preço de mercado corrente, em 2005 - Fonte: IBGE).

No setor de serviços, é importante a atividade de comércio atacadista e varejista, comunicação, além de centros universitários. Possui uma atividade industrial diversificada, com mais de 2.200 unidades industriais de transformação, extração ou agroindustriais. Na agropecuária, a avicultura e os rebanhos bovino e suíno são destaques, complementados pelas produções de soja, laranja e milho.

Estão sediados na cidade grandes empresas (Sadia, Cargill, Souza Cruz, ABC Inco, etc.), além de grandes atacadistas de atuação nacional e internacional (Martins, Arcom, Peixoto e União), devido principalmente à sua localização geográfica na região central do Brasil.

A região do imóvel em estudo, posicionada entre a BR-365 e a Avenida Rio Mississipi que dá acesso à zona central da cidade, se constitui numa das alternativas prioritárias para a expansão das atividades industriais e de armazenagem de Uberlândia. Com a consolidação do Distrito Industrial, a zona em análise tem disponibilizado diversas áreas livres para a implantação de novos projetos, já tendo se instalado na zona empresas de médio porte.

Atualmente temos como referências principais as próprias instalações da AMBEV em execução, alguns projetos menores e o núcleo habitacional Luzote de Freitas, defronte à AMBEV.

3.3. Melhoramentos Públicos

Todos os serviços públicos essenciais são disponíveis no local (água, energia elétrica, iluminação pública, etc.).

O Anel Viário Ayrton Senna constitui-se num importante eixo de comunicação da cidade, uma vez que contorna grande parte do perímetro urbano e suburbano, fazendo conexão com os principais acessos e saída da cidade.

3.4. Comunicações

A região é servida por linhas regulares de ônibus que transitam pelo próprio logradouro de situação e eixos de conexão, permitindo a ligação com diversos pontos da cidade e municípios vizinhos, integrantes do Triângulo Mineiro e de outros estados.

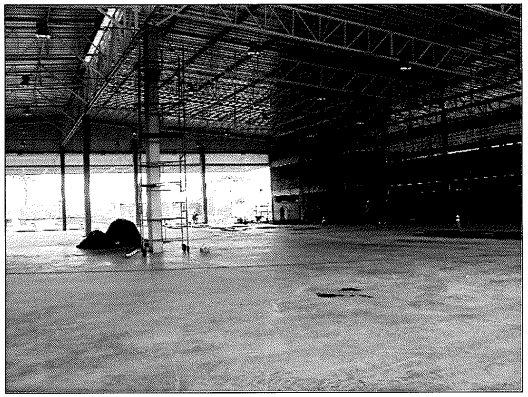
O Aeroporto de Uberlândia fica a cerca de 4,00km do local em análise, com vôos regulares por meio de aeronaves de pequeno, médio e grande porte.

O Terminal Rodoviário da cidade dista aproximadamente 7,0 km do imóvel, em linha reta, propiciando comunicação com todos os quadrantes do país.

4. DESCRIÇÃO

Trata-se de um empreendimento de bom nível destinado ao armazenamento e distribuição de bebidas, recém construído, sob o sistema "*Built to Suit*".

O centro de distribuição Abrange um terreno de 44.719,00m², dos quais, 31.470,00m² estão diretamente integrados ao projeto, ficando como remanescente a área de 13.249,00m², que se encontra em estado bruto. A área total construída é de 8.362,00m² e engloba um armazém principal dividido em módulos, prédio de operações e vendas, ampla portaria e pequenas unidades de apoio.



4.1. Especificações Básicas

Galpões com cobertura constituída de núcleo isolante e telha metálica trapezoidal zincada em aço galvanizado pós-pintada na cor branca, fixada em estrutura de aço com pintura na cor branco.

Piso de concreto armado estrutural para sobrecarga de 6ton/m², com tratamento para resistência ao tráfego de empilhadeiras nos galpões.

Paredes mesclando concreto aparente com pintura em Látex acrílico na cor branco gelo sobre paredes de alvenaria de blocos de concreto.

Ala administrativa acoplada em dois pavimentos com forro de gesso acartonado, paredes em látex acrílico, piso em placas cerâmicas de 31x31, cor cinza claro, acabamento semelhante nos sanitários e vestiários, exceto nas paredes onde apresenta azulejos até o teto ou meia altura.

Externamente será aplicada pavimentação asfáltica abrangendo uma área de 8.274,00m² e áreas de circulação e manobra com piso concretado em alguns setores para sobrecarga de até 12ton/m².

Serviços, Equipamentos e Instalações de Uso Abrangente

Dentre os serviços, instalações e equipamentos de uso abrangente, merecem destaque:

- Instalações hidráulicas integradas por poço artesiano, fossa e sumidouro e reservatório elevado metálico tipo taça com capacidade de 50m³;

- Instalações elétricas; Ligação em média tensão a partir da rede pública, com capacidade estimada em 250 Kva, incluindo posto chave, aterramento, rede enterrada, cabine de medição e transformação, grupo gerador de 270 Kva , bomba de recalque, transformador de 380-110 65KVA;

- Infra-estrutura de instalações de CFTV e antenas anti-furto, com distribuição de rede seca de eletrodutos e eletrocalhas específicos para CFTV a partir da sala de monitoramento até os pontos das câmeras de segurança;

- Instalações de água pluvial e esgoto;

- Ar condicionado e exaustão mecânica: Ar condicionado dimensionado para o prédio de operações e vendas e portaria, tipo *Split*;

- CFTV.

4.2. Quadro de Áreas

Segundo a documentação fornecida, a área construída está distribuída da seguinte forma:

CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO DA AMBEV Áreas em m²	
Portaria	505,00
Prédio Operações e Vendas	1.656,50
Armazém (Módulos)	5.554,00
Prédio Abast. Diesel	89,00
Pit Stop de Gás	50,00
Oficina Caminhões	170,00
CAT	338,50
TOTAL	8.362,00

5. TITULAÇÃO

Para a implantação do Centro de Distribuição da Ambev foram adquiridos dois terrenos, cujas situações cartoriais constantes das certidões emitidas são as seguintes:

Terreno 01

- Cartório: 2º Ofício do RGI
- Matrícula: 87.723
- Local: Antiga Fazenda Capim Branco, no local denominado "Xarqueada Triângulo"
- Área: 22.600,00m²
- Proprietário: Bóreas Empr. Imobiliários Ltda.
- Data da Certidão: 25/09/2009

Terreno 02

- Cartório: 2º Ofício do RGI
- Matrícula: 87.724
- Local: Idem Terreno 01
- Área: 22.119,00m²
- Proprietário: Bóreas Empr. Imobiliários Ltda.
- Data da Certidão: 25/09/2009

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da *RB Capital Renda II - Fundo de Investimento Imobiliário – FII.*

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.

6. DISPÊNDIOS

Não recebemos cópias da Guia do IPTU relativa ao exercício de 2009.

Deste modo, não teceremos comentários a este respeito.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da ***RB Capital Renda II - Fundo de Investimento Imobiliário – FII.***

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.

7. LEGISLAÇÃO URBANA

O Uso e Ocupação do Solo do Município de Uberlândia é disciplinado pela Lei Complementar 254/2000. De acordo com legislação acima o imóvel em questão está sujeito aos seguintes parâmetros de utilização:

- Zoneamento : Zona de Serviços
- Coef. Aproveitamento : 1,4
- Taxa de Ocupação : 70%
- Tx Permeabilidade: : 20%
- Recuo Frontal : 5,00m
- Recuos Laterais : 1,5m
- Usos : Indústria, Comércio e Serviços

8. OCUPAÇÃO ATUAL

Recebemos cópia da minuta do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL *(BUILT-TO-SUIT)* E OUTRAS AVENÇAS". Através deste contrato o locador adquiriu o terreno e construiu o edifício segundo as especificações aprovadas pelo locatário e o locou a AMBEV, nas condições abaixo:

Locador	Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III
Locatário	Cia de Bebidas das Américas-AMBEV
Interveniente	Bóreas Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Prazo de Construção	Cerca de180 dias a partir da aprovação dos projetos pela prefeitura municipal e obtenção de todas as licenças necessárias, nos termos da legislação aplicável
Prazo	15 anos a partir da data de entrega da edificação
Valor do Aluguel	R$ 91.322,24 – data base : 28 fevereiro 2010
Data Entrega:	28/02/2010
Índice de Reajuste Anual	IPCA
Atraso no Pagamento	Multa de 2% de mora, juros de 1% e atualização monetária
Rescisão após a entrega da edificação	Locatário é responsável pelo pagamento do valor total dos aluguéis pelo prazo contratado
Rescisão antes da entrega da edificação	Locador deve ressarcir os valores desembolsados pelo locador para cumprimento das obrigações do contrato, corrigidos pelo índice de reajuste e acrescidos de juros de 1% ao mês
Prorrogação do Contrato	A critério do locatário, por períodos consecutivos de 5 anos, respeitando as condições de mercado e regida pela lei 8.245/91

9. CONDIÇÕES DE MERCADO

Uberlândia possui o mercado imobiliário ativo, concentrado principalmente no segmento residencial em geral, mas a perspectiva de implantação de um entreposto da Zona Franca de Manaus, tem movimentado também o mercado de áreas destinadas a grandes galpões de armazenamento e distribuição.

O segmento industrial é ativo, com significativa concentração no próprio Distrito Industrial, o qual ocupa área com cerca de 2.400 acres e é controlado pela CODEMIG. Há ainda diversas indústrias instaladas em outras regiões ao longo das rodovias que passam pela cidade e ainda algumas poucas, mais antigas, inseridas no contexto urbano, as quais vão aos poucos dando lugar a empreendimentos residenciais e/ou comerciais.

Atualmente, a oferta no próprio Distrito Industrial já é limitada e eixos até então de importância secundária como o Anel Viário Ayrton Senna e a BR-365, passaram a oferecer opções interessantes de espaços para a implantação de projetos personalizados.

Terrenos

A oferta de terrenos na cidade é ampla e diversificada, sendo que os terrenos urbanos possuem vocação para o desenvolvimento de empreendimentos residenciais e alguns comerciais. Quanto ao segmento industrial, a oferta concentra-se no próprio Distrito Industrial e ao longo das principais rodovias, sendo que a oferta declarada é pequena, porém, há boa disponibilidade de terrenos vagos, inclusive áreas rurais que podem ser utilizadas para outros fins.

Nossa pesquisa de mercado coletou 12 terrenos com áreas variadas em pontos diversos nas áreas de influência do Bairro Mansour, Distrito Industrial, BR-365, onde se vislumbra o desenvolvimento de atividades econômicas através de unidade industriais e galpões nobres para fins diversos. Cadastramos um faixa de valores entre R$ 30 m² e R$ 80/m² para terrenos com áreas entre 9.000 m² e 200.000 m² em pontos de maior ou menor solicitação.

Merece destaque na amostragem realizada uma área de 90.000 m² na confluência do Anel Viário Ayrton Senna com a BR-365, a qual tem um grande potencial comercial e para atividades correlatas. Esta área está em oferta por R$ 90/m², preço pedido que já reflete as expectativas de desenvolvimento da zona como um todo.

Galpões

A oferta de galpões para locação pode ser considerada razoável, porém está limitada a imóveis de pequeno porte e especificações obsoletas. Já a oferta de bons imóveis industriais de médio e grande porte é praticamente nula.

A demanda local vem sendo suprida através da construção do próprio imóvel ou através de operações "*built-to-suit*" com investidores profissionais.

Através de nossa pesquisa de mercado foi possível estabelecer duas faixas de valores para galpões no mercado local: a primeira, composta por imóveis antigos e de padrão inferior, possui preços pedidos entre R$ 4/m² e R$ 8/m² de área construída, enquanto a segunda, composta por construções mais recentes, possui preços pedidos bastante superiores, entre R$ 10/m² e R$ 15/m² de área construída.

Não foram encontrados galpões de médio e grande porte em oferta para locação.

10. DEMANDA PARA INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

10.1. Investidores Nacionais

10.1.1. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Existe hoje mais de 350 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R$ 315 bilhões (17,5% do PIB), 1,7 milhões; de participantes ativos, 600 mil inativos e quatro milhões de dependentes.

Segundo os seus patrimônios, podemos classificá-los, de modo geral, em quatro grupos:

Classe	Patrimônio	Número de Instituições
1	Superior a R$ 10 bilhões	5
2	De R$ 1 bilhão a R$ 10 bilhões	55
3	De R$ 500 milhões a R$ 1 bilhão	40
4	Inferior a R$ 500 milhões	> 100

Dentre as principais instituições Classe 1 estão: Previ, Petrus, Funcef, Fundação Cesp, Sistel, Valia, Itaubanco, Centrus, Forluz, Real Grandeza.

Os investimentos por parte dos fundos de pensão surgiram no início dos anos de 1980 e, após as primeiras aquisições de edifícios ocupados pelas próprias entidades patrocinadoras, o setor foi buscando a diversificação.

Gradativamente, desde 1980, o investimento em escritórios com ar condicionado central e em Shoppings Centers foi dominado por investidores institucionais, que chegaram ter uma participação de 80% das aquisições para investimento até os anos de 1990.

No entanto, as condições econômicas do final da década de 1990 e início dos anos 2000, que permitiam maiores ganhos no mercado financeiro, somadas a alterações na legislação que rege a atuação dos fundos de previdência, que reduziu e limitou o patrimônio imobiliário destes a 10% dos seus patrimônios totais, resultaram na diminuição da atuação deste tipo de investidor no mercado imobiliário.

Nos últimos anos, o volume de aquisições por parte destes investidores foi baixo e, atualmente, poucos fundos de pensão estão em demanda para aquisição de imóveis, pois uma parte deles tem problemas de enquadramento nas regras da Secretaria de Previdência e, ainda, há aqueles que preferem concentrar seus investimentos no mercado de renda variável.

Ainda assim, o cenário de queda das taxas de juros das aplicações financeiras em curto/médio prazo tem despertado o interesse de instituições que não atuavam tradicionalmente neste mercado (fundos de previdência de empresas privadas), que vêm avaliando a conveniência de adquirir seus primeiros imóveis.

10.1.2. Privados

Empresas Especializadas em Real Estate

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigente 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 tem se tornado muito freqüente, envolvendo principalmente empresas industriais.

Via de regra, o tipo de contrata firmado é considerado atípico, com clausulas exclusivas de segurança para o investidor. Muitos investidores incluem clausulas especiais que permitem a securitização dos recebíveis.

Pessoas Físicas e Pequenos Investidores

Este constitui o maior grupo de investidores privados atuando no mercado imobiliário, composto basicamente por pessoas físicas e as pequenas empresas de participação. Nos últimos anos, estes têm constituído a principal demanda para investimento, mas sua capacidade de movimentação do mercado é muito menor que os investidores institucionais.

Em geral, este tipo de investidor tem preferido andares de escritórios e pequenos imóveis. O valor médio de cada transação praticada situa-se na faixa de R$ 2 a 3 milhões, muito embora algumas transações cheguem a estar entre R$ 5 e 6 milhões e algumas poucas alcancem até R$ 10 milhões.

O que se percebe, no momento, é um esforço grande das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários, onde pequenos investidores se juntam numa mesma carteira viabilizando a saída do incorporador para este voltar ao mercado e reaplicar o ganho em outros empreendimentos.

Recentemente pudemos acompanhar diversas tentativas deste tipo de captação de recursos, como os seguintes fundos imobiliários: Água-Branca, Inpar-Olimpíadas, Pátio Higienópolis, Hospital da Criança, Memorial Office Building, Torre Almirante, West Plaza Shopping e outros. Essa prática é muito comum no mercado imobiliário norte-americano, mas ainda está dando seus primeiros passos no Brasil.

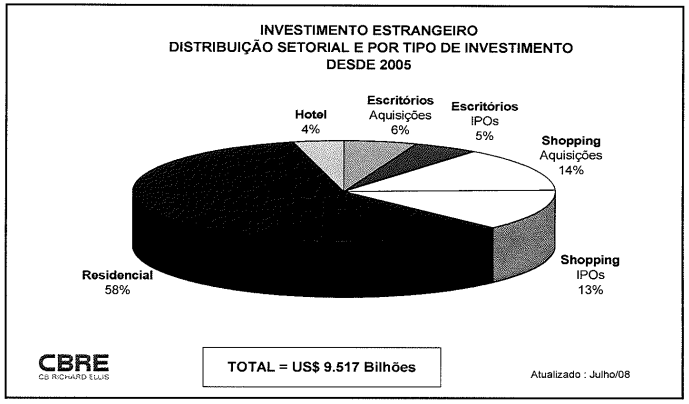
10.2. Investidores Estrangeiros

Graças à estabilidade política e econômica dos últimos anos, cada vez mais investidores estrangeiros estão se interessando pelo mercado imobiliário nacional, inclusive pelo fato de que as possibilidades de retornos elevados são maiores do que nos países desenvolvidos.

A tendência deste tipo de investidor é a parceria com empresas nacionais através de *joint-ventures* ou aquisição de participação de empresas nacionais, muito embora já se tenha os primeiros sinais de investidores pessoa-física externos entrando no mercado interno. Começa, também a haver uma preferência pela compra de edifícios/empreendimentos inteiros e não de participações minoritárias, sem poder de decisão.

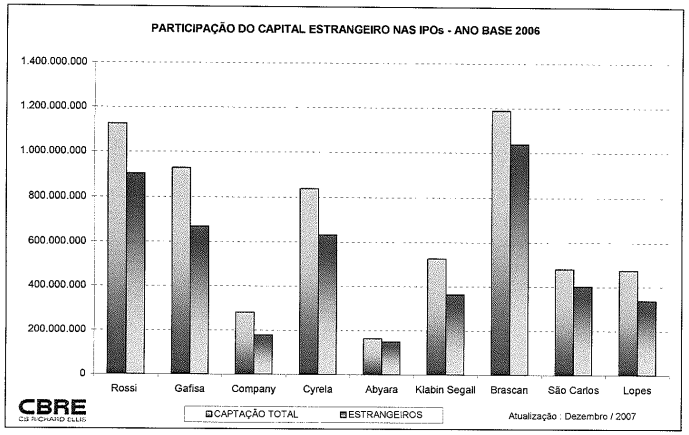
Desde 2005, o valor das aquisições diretas já soma cerca de US$ 9.5 bilhões, direcionadas principalmente a edifícios de escritórios e shoppings centers "*prime*", enquanto que os investimentos estrangeiros em ofertas públicas primárias (IPO) de empresas do ramo imobiliário ultrapassam US$ 2,2 bilhões.

O gráfico a seguir mostra a distribuição dos investimentos, por segmento de mercado.



Grande parte do volume investido no mercado brasileiro foi destinada ao mercado residencial (58% do total), através da compra de participação em algumas das maiores empresas incorporadoras e construtoras do país (IPO).

Os gráficos a seguir mostram a participação de capital estrangeiro nas operações de IPO mais recentes.

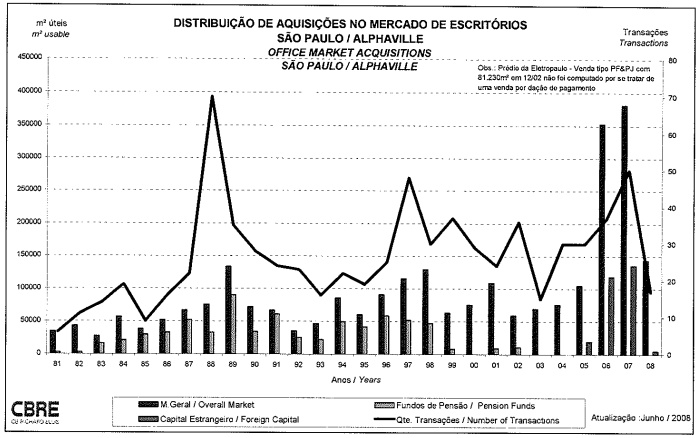


De modo geral, desde 2005, o interesse internacional no mercado imobiliário brasileiro não está restrito às regiões mais tradicionais e consolidadas, como São Paulo e Rio de Janeiro, mas inclui também outras regiões com potenciais específicos.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda acompanha os investimentos produtivos nos pólos industriais e de logística mais consolidados nas regiões de Campinas, Belo Horizonte, Curitiba-Paranaguá, Salvador e Recife, mas também busca oportunidades em centros em formação com bom potencial de crescimento do consumo, principalmente para centros de distribuição.

No segmento turístico, na região Nordeste, já é sentida a efetiva presença de grupos europeus atuando no mercado imobiliário-turístico de segunda residência.

O gráfico a seguir apresenta especificamente o histórico de aquisições para investimento no mercado de escritórios de São Paulo e exemplifica o recente crescimento do volume de investimentos estrangeiros:



Fica claro que os investidores institucionais nacionais tiveram grande participação nos anos de 1980 e 1990 e, a partir de 2005 e, mais fortemente, em 2006 e 2007 os investidores internacionais ocuparam posição significativa no mercado, constituindo demanda importante no momento.

10.3. Retorno Inicial Esperado

O mercado de investimento imobiliário passou por um período de baixa liquidez na primeira metade desta década, o que fez com que os investidores com disposição de atuação neste mercado exigissem maiores rendimentos.

Muitos foram os fatores que influenciaram este cenário, tais como os ataques terroristas em 2001 e a diminuição do ritmo da economia americana, o problema energético brasileiro e, principalmente, a alta taxa de juros praticada no mercado financeiro interno ao longo dos anos.

De fato, a taxa Selic chegou a ultrapassar os 20% a.a. e as aplicações financeiras tiveram um apelo bastante forte, fazendo com que os investidores preferissem este tipo de aplicação em detrimento a investimentos imobiliários tradicionais.

Consequentemente, para concorrer com o mercado financeiro, os investimentos imobiliários também eram feitos com bases em taxas de retornos elevadas, acima de 13% a.a., sendo poucas as transações abaixo deste patamar.

A partir de 2006, com a queda gradual da taxa Selic associada a entrada de investidores estrangeiros e a constituição de empresas nacionais voltadas exclusivamente ao investimento imobiliário, o volume de transações cresceu consideravelmente, fazendo com que as taxas de desconto fossem praticadas em níveis mais baixos, alavancando o valor dos imóveis comerciais, principalmente edifícios de escritórios e shopping centers.

No final de 2007, com a crise imobiliária nos Estados Unidos e o aumento da taxa Selic como forma de conter um possível aumento da inflação, especulou-se sobre o possível aumento das taxas de desconto para novos investimentos e a inevitável queda nos valores, o que não pôde ser verificado de fato.

Nos últimos dois trimestres o mercado em geral entrou em um período de turbulência gerado pela crise financeira internacional. Com isso, muitos investidores com propostas formais de aquisições recuaram e solicitaram mais tempo para "pensarem" no assunto.

Em princípio verificamos que o aumento da taxa de juros e a restrição ao crédito dificultado a alavancagem na aquisição, o que tem gerado taxas de descontos mais elevadas que as praticadas até o final de 2007 e início de 2008, porém, a escassez de aquisições dificulta a indicação de parâmetros de valor.

É natural que em momentos de incerteza haja a paralisação dos negócios, deixando o mercado sem referências concretas de valores. Alguns segmentos ainda encontram-se muito ativos, como o de locação de escritórios de bom padrão, por exemplo, face à baixa oferta e a demanda ainda aquecida.

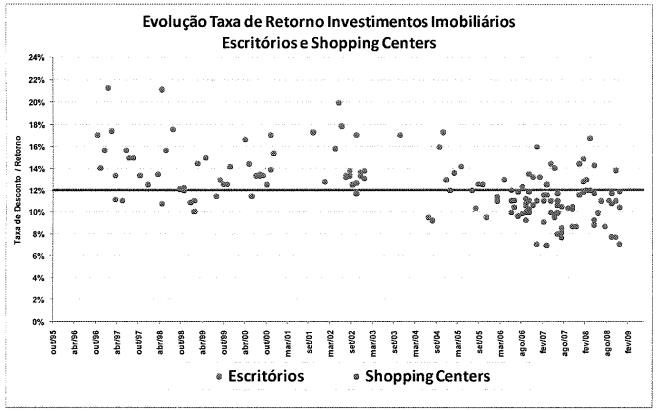
Na verdade, o que estamos presenciando é um hiato, um período de transição no qual os negócios não estão sendo realizados, não pela falta de interesse, mas sim pela incerteza.

Podemos dizer que hoje os investidores ainda relutam em participar de novos investimentos pelas mesmas taxas praticadas há 12 meses, por exemplo. Contudo, os proprietários não aceitam vender por taxas superiores às praticadas anteriormente, com raras exceções.

Temos nos reunido constantemente com investidores a fim de obter informações e sentir qual a forma de pensar e de agir dos mesmos neste momento e nota-se que existe demanda que aguarda o melhor momento para retomar as aquisições.

Recentemente, o Banco Central brasileiro indicou mudança significativa na sua política de juros básicos, reduzindo a taxa Selic para 8,75%, o que irá pressionar os investidores especulativos do mercado financeiro a buscarem mercados mais rentáveis e o imobiliário de alta performance pode receber boa parte deste capital, até então especulativo.

Em face desta possibilidade de menores retornos no mercado financeiro, a expectativa é que investidores reduzam suas expectativas de retorno e enxerguem o potencial ganho de capital com a redução dos *yields* em médio e longo prazo. No gráfico a seguir ilustramos o histórico das taxas praticadas ao longo dos anos:



Nota-se que a partir de 2007 o mercado mostrou-se bem mais ativo, com um volume considerável de aquisições, o que forçou os preços para cima e consequentemente, queda nas taxas de retorno.

A tabela a seguir apresenta taxas médias referenciais:

Tipo	*Yield*
Edifícios Escritórios Novos – Classe A e 3A	9% a 12%
Edifícios Escritórios – Classe A	10% a 12%
Shopping Centers *Prime*	8,5% a 10%
Shopping Centers Secundários	10% a 13%
Varejo – Médio e grande porte	9% a 11%
Varejo – Outros	10% a 12%
Galpões Industriais e/ou Logística	10% a 13%

Observações:

* Fundos de Investimento Imobiliário e CRIs são modalidades com alto custo de "montagem", fazendo com que a taxa de retorno final seja baixa em relação ao capital investido;

** Dentro da categoria de empreendimentos diferenciados estão empreendimentos como: Parques Temáticos, Hotéis, Centros de Eventos, Estádios, entre outros e esta categoria exige taxa de rentabilidade elevada, uma vez que representa maior risco, sendo que não há padrão histórico de mercado (poucos negócios).

11. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

11.1. Localização e Acessos

O imóvel está localizado em um corredor viário que tende a aglutinar várias outras atividades, por se traduzir num dos poucos vetores de desenvolvimento da cidade com disponibilidade de espaços para abrigar novos projetos.

O imóvel tem acesso direto pelo Anel sendo facilmente visualizável por quem trafega pelo mesmo, dispões de todos os melhoramentos básicos existentes na cidade, inclusive transporte coletivo através de linhas regulares de ônibus convencionais.

11.2. Características Físicas

O imóvel é formado por um terreno bem proporcionado com área de 44.719,00m², um galpão principal com cerca de 5.500,00m², prédio de operações e vendas e edificações de apoio. Tratam-se de edificações a serem concluídas em fevereiro/2010, de padrão compatível com as atividades a serem desenvolvidas nas mesmas.

11.3. Posição do Imóvel Perante o Mercado

Apesar de ter sido concebido para uma utilização dirigida, o projeto é versátil, uma vez que o galpão principal é formada por um amplo salão com pouca incidência de colunas, com pé direito médio de 10,00m e sobrecarga de piso de 6ton/m². As demais edificações apresentam *layout* vertical e horizontal bastante funcional.

Tratando de edificação nova e versátil, depreende-se naturalmente que o mesmo seria alvo do interesse de investidores e usuários, em face de sua boa localização e da carência de imóveis nobres com a mesma tipologia.

12. CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR

O segmento imobiliário comercial é voltado em grande parte para investidores, em função da possibilidade do oferecimento de rendas economicamente atraentes. Deste modo o valor de um imóvel com as características da loja em análise está lastreado, fundamentalmente, no seu potencial para gerar receita.

Na análise de valor do imóvel, consideraremos duas situações de valor. Na primeira, abordaremos o valor de venda para investimento com base no aluguel de mercado e, na segunda, focaremos no valor com base no contrato em vigor.

12.1. Valor de Venda para Investimento – Base Mercado

12.1.1. Valor do Aluguel

Aluguel de Mercado

Considerando a potencialidade do imóvel e demais características, as informações de mercado devidamente saneadas, nos conduziram para uma faixa aplicável de valor entre R$ 13/m² e R$17/m², o que resulta na seguinte faixa de aluguel de mercado:

Valor de Mercado para Locação
Base Comparativos Diretos
R$ 120.000 a R$ 140.500 (por mês)

Aluguel Contratual

O valor do aluguel adotado nesta análise é aquele estabelecido pelo contrato, conforme analisado no item 8. O valor foi atualizado de acordo com o índice estabelecido. Consideramos também as demais características do contrato pertinentes à análise de valor.

12.1.2. Venda para Investimento – Base Capitalização Direta

A análise de capitalização direta foi realizada com base no aluguel equivalente anual, calculado com base na projeção do crescimento da receita com as revisões de contrato. Os resultados estimados são apresentados na tabela.

Capitalização Direta (R$)			
Taxa de Capitalização		Aluguel Base	
Aluguel Atual	Aluguel Após Revisão	1.095.867	1.612.670
10,50%	11,00%	10.436.829	14.660.636
11,00%	11,50%	9.962.427	14.023.217
11,50%	12,00%	9.529.278	13.438.917

Assim, os valores estariam numa faixa entre:

Valor de Venda para Investimento
Base Capitalização Direta – Aluguel Atual
R$ 9.900.000 a R$ 10.700.000

Valor de Venda para Investimento
Base Capitalização Direta – Aluguel Após Revisão
R$ 13.500.000 a R$ 14.700.000

12.1.3. Venda para Investimento – Base Fluxo de Caixa Descontado

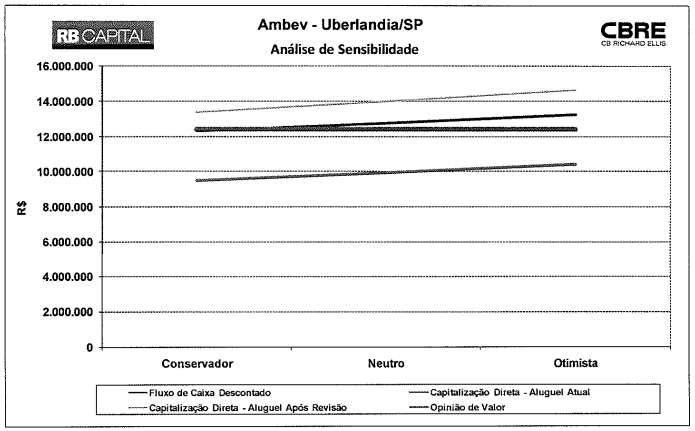
Similarmente à análise anterior, o fluxo de caixa partiu do aluguel de contrato atual e considerou o crescimento da receita com as revisões. Ao final do contrato, estimamos o valor de capitalização do imóvel com base na projeção do aluguel de mercado, atingindo os seguintes resultados:

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R$)			
Taxa de Capitalização	Taxa de Desconto		
	11,00%	11,50%	12,00%
9,5%	13.470.550	12.973.709	12.503.825
10,0%	13.285.114	12.800.037	12.341.123
10,5%	13.117.339	12.642.906	12.193.918

Valor de Venda para Investimento
Base Fluxo de Caixa Descontado
R$ 12.600.000 a R$ 13.000.000

12.1.4. Análise de Sensibilidade

O gráfico a seguir apresenta os resultados estimados pelas diferentes abordagens de cálculo:



Considerando as características do imóvel, entendemos que os resultados do fluxo de caixa representam melhor o valor do imóvel, portanto dentro da seguinte faixa:

Valor de Venda para Investimento
Faixa de Valor Provável
R$ 12.000.000 a R$ 13.000.000

13. VALORAÇÃO

13.1. Bases de Valoração

Tomamos como base para esta valoração a determinação do "valor de mercado" do imóvel em questão, considerando os seguintes condicionantes:

a) Um proprietário disposto a efetuar a transação;
b) Que, previamente à data da valoração, tivesse havido um período de tempo razoável (de acordo com a natureza da propriedade e condições de mercado) para a realização do "marketing" apropriado a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e as demais condições envolvidas e para a efetiva conclusão da transação;
c) Que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda previamente assumida e a da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da valoração;
d) Não considerar a possibilidade de uma oferta adicional por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão;
e) Que o imóvel esteja livre de qualquer tipo de contaminação, quer no solo ou nas edificações, permitindo a utilização de imediato após a efetivação da transação.

13.2. Opinião de Valor

De acordo com as bases estabelecidas, somos de opinião que o valor de mercado do imóvel em questão, considerando a ocupação existente, na data de 1 de julho de 2010, está em torno de **R$ 12.450.000,00** (Doze Milhões Quatrocentos Cinquenta Mil Reais).

14. CONFIDENCIALIDADE

Finalizando, notificamos V.S.as que, de acordo com nossas práticas normais, este relatório não poderá ser incluído em qualquer documento, circular ou declaração, em parte, por inteiro ou em qualquer referência, nem ser publicado sem o nosso consentimento por escrito quanto à forma ou contexto em que possa aparecer.

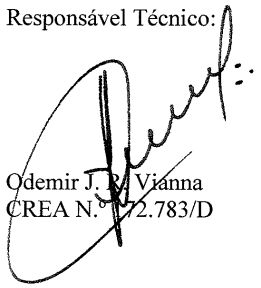
Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias.

Atenciosamente,

370

CB RICHARD ELLIS

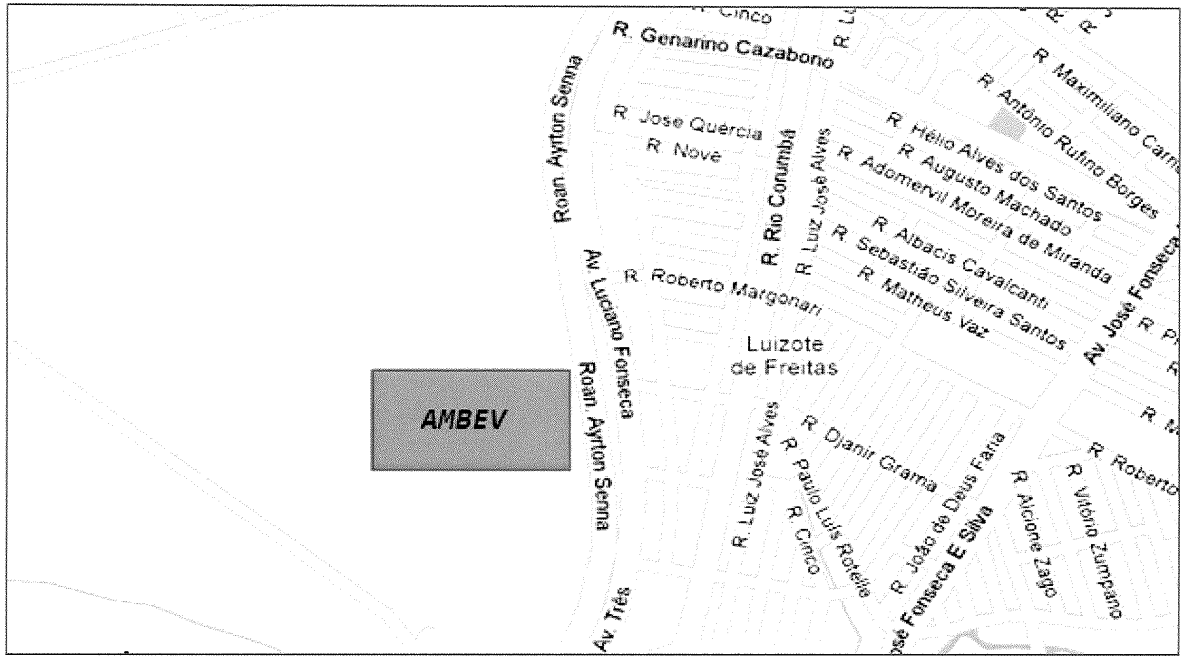
Responsável Técnico:

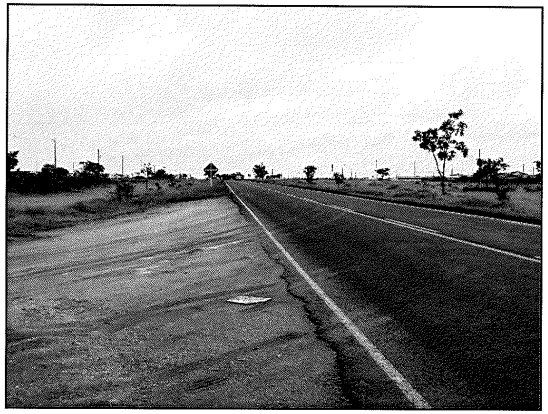


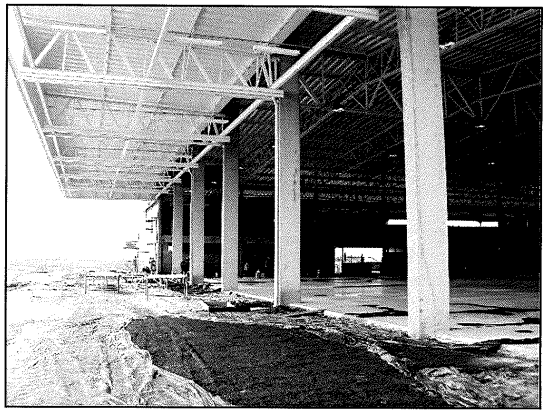
Odemir J. R. Vianna
CREA N.º 72.783/D

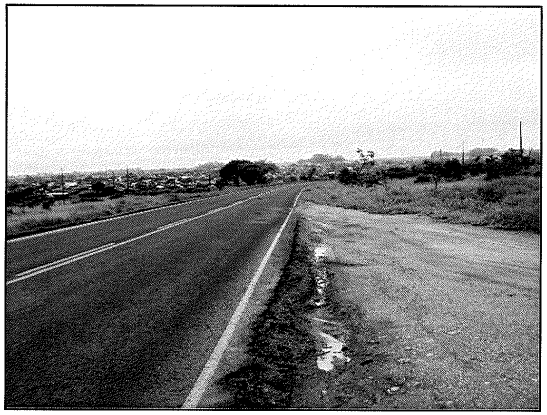
PLANTA DE SITUAÇÃO
Anel Viário Ayrton Senna, km 02
Sem Escala

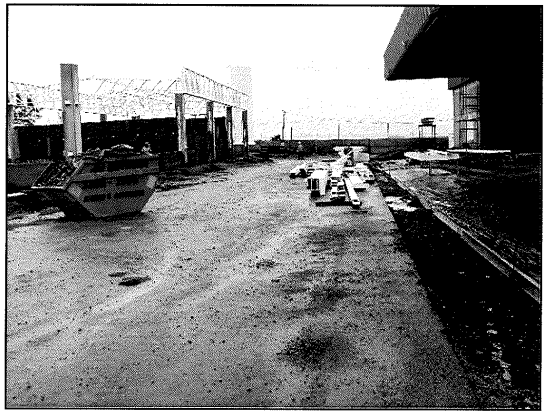
Uberlândia/MG

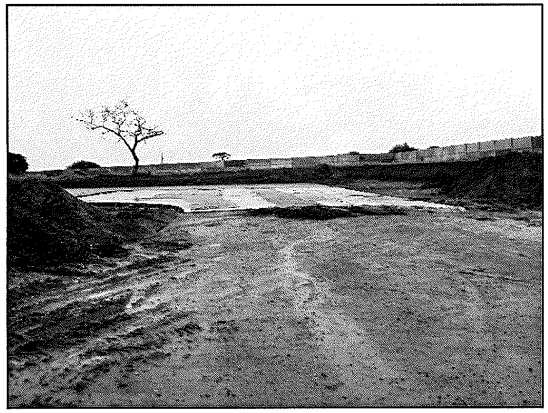


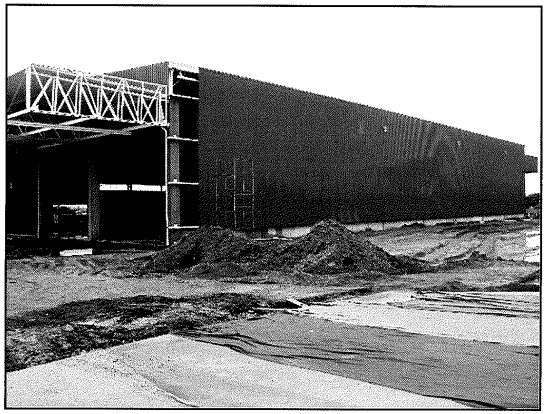


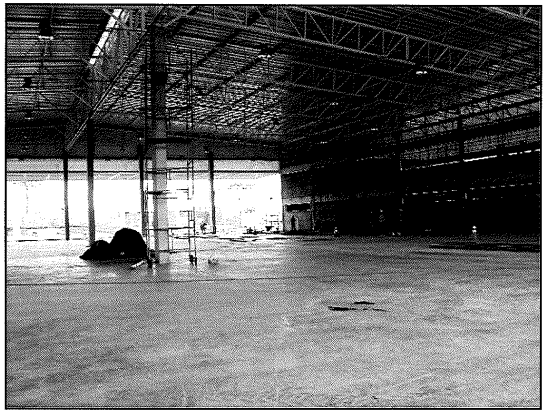


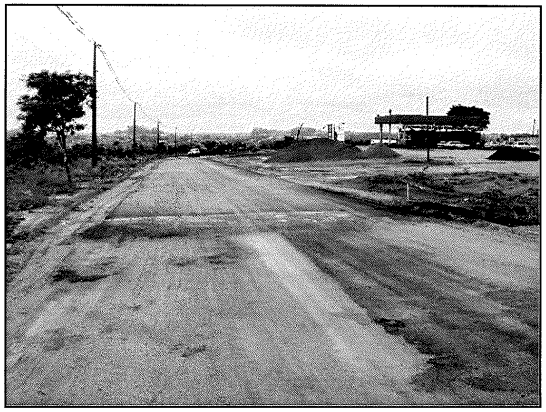


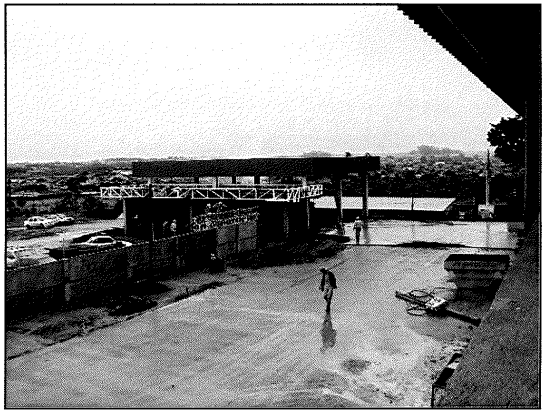


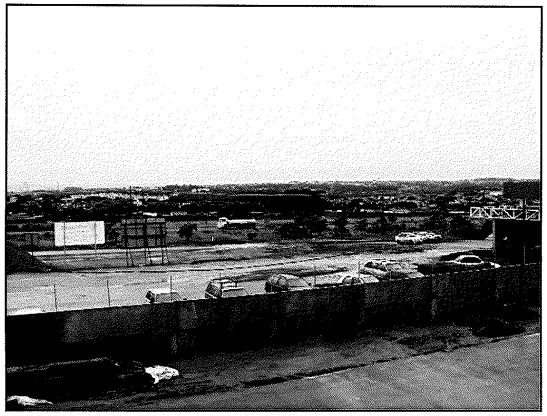


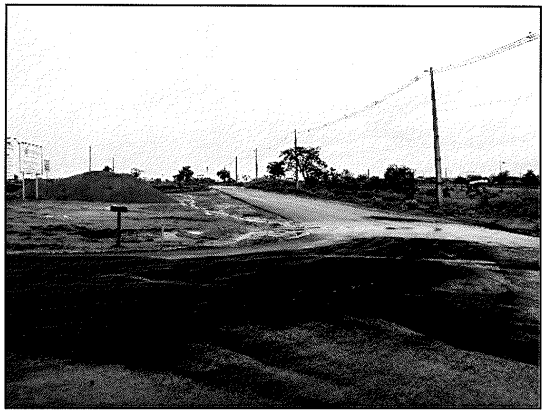


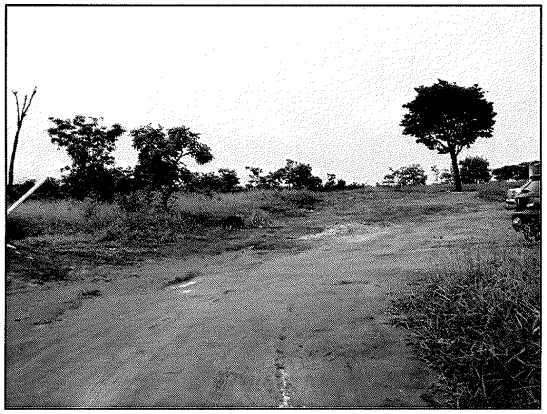












IMÓVEL / EMPREENDIMENTO	Ambev
RESULTADOS ESTIMADOS	

Capitalização Direta (R$)			
Taxa de Capitalização		Aluguel Base	
Aluguel Atual	Aluguel Após Revisão	**1.095.867**	**1.612.670**
10,50%	**11,00%**	10.436.829	14.660.636
11,00%	**11,50%**	**9.962.427**	**14.023.217**
11,50%	**12,00%**	9.529.278	13.438.917

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R$)			
Taxa de Capitalização	Taxa de Desconto		
	11,00%	**11,50%**	**12,00%**
9,5%	13.470.550	12.973.709	12.503.825
10,0%	13.285.114	**12.800.037**	12.341.123
10,5%	13.117.339	12.642.906	12.193.918

RESUMO DOS RESULTADOS			
Método	Conservador	Neutro	Otimista
Fluxo de Caixa Descontado	12.341.123	**12.800.037**	13.285.114
Capitalização Direta - Aluguel Atual	9.529.278	**9.962.427**	10.436.829
Capitalização Direta - Aluguel Após Revisão	13.438.917	**14.023.217**	14.660.636
Opinião de Valor	**12.450.000**	**12.450.000**	**12.450.000**

CBRE
CB RICHARD ELLIS

FLUXO DE CAIXA PROJETADO											
IMÓVEL / EMPREENDIMENTO	Ambev		Local:	Uberlandia		SP	Proprietário:		RB Capital 09		
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Aluguel Potencial	639.256	1.095.867	1.095.867	1.095.867	1.095.867	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490
Vacância: Absorção e Renovações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de Aluguel Base	639.256	1.095.867	1.095.867	1.095.867	1.095.867	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490
Total de Reembolso de Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Diversas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de Estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Bruta	639.256	1.095.867	1.095.867	1.095.867	1.095.867	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490
Vacância Estabilizada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência Estabilizada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Bruta Efetiva	639.256	1.095.867	1.095.867	1.095.867	1.095.867	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490
Despesas Reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Não-reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida Operacional	639.256	1.095.867	1.095.867	1.095.867	1.095.867	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490	1.535.490
Melhorias para Inquilinos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissões de Locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reposição de Ativo	-	-	-	-	10.959	23.032	23.032	23.032	23.032	23.032	23.032
Total Custo de Capital e Comissões	-	-	-	-	10.959	23.032	23.032	23.032	23.032	23.032	23.032
Fluxo de Caixa Antes de Financiamento	639.256	1.095.867	1.095.867	1.095.867	1.084.908	1.512.458	1.512.458	1.512.458	1.512.458	1.512.458	1.512.458
Cash Flow After Debt Service	639.256	1.095.867	1.095.867	1.095.867	1.084.908	1.512.458	1.512.458	1.512.458	1.512.458	1.512.458	1.512.458

Valores em Reais (R$)

VALORAÇÃO

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

LOJA LEADER

CAMPO GRANDE
RIO DE JANEIRO/RJ

Valoração

LOJA LEADER

Rua Aurélio Figueiredo, nº 39
Campo Grande – Rio de Janeiro, RJ

Preparado para:

RB Capital Renda II
Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Desenvolvido por:

Valuation & Advisory
Services Department

1 de Julho de 2010

1. OBJETIVO 1

2. METODOLOGIA 1
2.1. Comentários Gerais 1

3. LOCALIZAÇÃO 2
3.1. Macro-região 2
3.2. Micro-região 3
3.3. Ocupação Circunvizinha 3
3.4. Melhoramentos Públicos 4
3.5. Comunicações 4

4. DESCRIÇÃO 5
4.1. Terreno 5
4.2. Construções 5
4.2.1. Prédio Principal 5
4.2.2. Objeto 5

5. TITULAÇÃO 8

6. DISPÊNDIOS 8

7. PLANEJAMENTO URBANO 9

8. OCUPAÇÃO ATUAL 9

9. CONDIÇÕES DE MERCADO 10
9.1. Setor de Varejo 10
9.2. Rio de Janeiro 10
9.2.1. A Evolução das Atividades Comerciais No Bairro 11
9.2.2. Estoque 12
9.2.3. Preços Praticados 12

10. DEMANDA PARA INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 14
10.1. Investidores Nacionais 14
10.1.1. Institucionais 14
10.1.2. Privados 15
10.2. Investidores Estrangeiros 16
10.3. Retorno Inicial Esperado 18

11. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL 21
11.1. Localização 21
11.2. Características Físicas 21
11.3. Posição do Imóvel Perante o Mercado 21

12. CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR 22
12.1. Valor de venda para investimento – Base Contrato 22
12.1.1. Valor do Aluguel 22
12.1.2. Venda para Investimento – Base Capitalização Direta 22
12.1.3. Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado 22
12.1.4. Análise de Sensibilidade 23
12.1.5. Potencial Construtivo Remanescente ao Final do Contrato 23

13. VALORAÇÃO 24
13.1. Bases de Valoração 24
13.2. Opinião de Valor 24

14. CONFIDENCIALIDADE 25

APÊNDICES

Apêndice I **Planta de Situação**
Apêndice II **Fotografias**
Apêndice III **Fluxo de Caixa**

Imóvel:	Loja Leader Campo Grande
Tipo:	Loja de Rua;
Local:	Rua Aurélio Figueiredo, nº 39, bairro de Campo Grande, município do Rio de Janeiro/RJ;
Áreas:	Terreno com 1.359,32m² e prédio com 3.307,74 m² de área real, distribuída em: 1.304,48 m² no térreo, 1.252,64m² no primeiro pavimento e 750,62m² no segundo pavimento. Para efeito de cálculos para a avaliação foi estabelecida uma área equivalente de loja de 2.248,00m²;
Locador:	Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial I representado pela sua administradora Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;
Locatário:	União de Lojas Leader S.A.;
Mercado:	A oferta de lojas no epicentro de Campo Grande é bastante restrita, notadamente para locação, havendo normalmente a incorporação de luvas elevadas, com ênfase para o calçadão da Rua Coronel Agostinho, principal logradouro da região central, onde os valores tanto de venda quanto de locação atingem patamares bastante especulativos. No entanto, existe uma demanda real para espaços comerciais, uma vez que o centro de Campo Grande é um dos núcleos de maior movimentação comercial do Rio de Janeiro e encontra-se num dos setores do município em fase de grande desenvolvimento;
Definição do Valor:	Os valores foram estimados com base no método da renda (venda para investimento), tomando como premissas básicas os valores de aluguel de mercado e o valor de aluguel estabelecido pelo contrato vigente. Período do fluxo de igual ao período remanescente de contrato;
Opinião de Valor:	**R$ 32.500.000,00** (Trinta e Dois Milhões e Quinhentos Mil Reais);
Data:	1 de Julho de 2010.

1. OBJETIVO

Conforme instruções da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII,*** este trabalho tem por objetivo a determinação do valor de mercado da LOJA COMERCIAL LEADER localizada na Rua Aurélio Figueiredo, no bairro de Campo Grande do município e estado do Rio de Janeiro.

2. METODOLOGIA

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, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

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.

2.1. Comentários Gerais

Confirmamos que a relação entre a CB Richard Ellis e a ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***, incluindo os funcionários de ambas as empresas, não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro na propriedade objeto de análise neste 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.

Certificamos ainda que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

Não levamos em conta nenhum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.

Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.

Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou **avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado**. Portanto, nossa avaliação foi feita com base nas premissas que a propriedade não está afetada por qualquer contaminação ambiental.

Os valores apontados estão condicionados às "Bases de Valoração" estabelecidas no item 13.1.

3. LOCALIZAÇÃO

3.1. Macro-região

O bairro de Campo Grande está localizado na zona oeste do município do Rio de Janeiro/RJ.

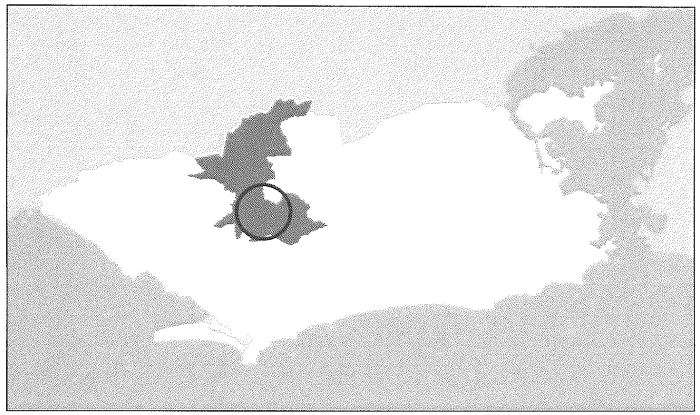


Ilustração 1 – Bairro de Campo Grande

Sua ocupação remonta a 17 de novembro de 1603, e está localizado na zona oeste da cidade abrangendo uma área territorial de 11.912,53 hectares. Por ser um bairro de grandes extensões faz limite com outros dez bairros da zona oeste: Paciência, Cosmos e Inhoaíba a oeste; Guaratiba, Vargem Grande e Jacarepaguá ao sul; Senador Vasconcelos, Senador Camará, Santíssimo e Bangu a leste e mais o município de Nova Iguaçu, na Baixada Fluminense, ao norte.

A Região Campo Grande tem o maior contingente populacional da cidade, e sua região central é uma das mais valorizadas da zona oeste, mas por ser a maior em área territorial, sua densidade líquida é a segunda menor entre as 12 regiões do Rio. Suas áreas verdes, seus grandes espaços livres ainda não ocupados, constituem suas maiores atrações. A região juntamente com Guaratiba representa a última grande fronteira para uma expansão de acordo com suas vocações específicas - manifestas historicamente desde o início da formação da cidade - e para o crescimento harmonioso, devido às potencialidades econômicas e culturais que o ambiente natural lhe proporciona desde os primórdios da sua ocupação. A Região apresenta grande potencial para o desenvolvimento de pólos de gastronomia e de turismo ecológico.

O bairro ocupou em 2008 o terceiro lugar em número de lançamentos do município do Rio de Janeiro e hoje atrai grandes construtoras cariocas. Recentemente o grupo Multiplan anunciou que criará um bairro planejado em Campo Grande que deverá incluir residências e um shopping center.

Indústria e Comércio

O comércio no bairro é auto-suficiente, exercendo atração sobre outras regiões. Além do movimentado e popular Calçadão de Campo Grande, há opções de compras, serviços e lazer em shoppings modernos como o West Shopping e o Passeio Shopping.

O setor industrial também está em crescimento. Campo Grande possui um Distrito Industrial localizado no quilômetro 43 da Avenida Brasil, abrangendo ainda a Estrada do Pedregoso. Em 1946 Bartolomeu Rabelo instalou um aviário em bases cientificamente aceitáveis para a época, onde iniciou-se a avicultura carioca, conseguindo atingir hoje um grau elevado de desenvolvimento neste ramo.

A atividade econômica local é composta por cerca de 3.700 estabelecimentos, 87,2% dos quais são do segmento de comércio e serviços, empregando aproximadamente 49 mil pessoas. O volume de negócios gera R$ 256,9 milhões de ICMS (US$ 221,3 milhões), sexta arrecadação da cidade.

Entre as indústrias que se encontram instaladas em Campo Grande estão a AmBev, Refrigerantes Convenção, Carreteiro Alimentos (grãos, cereias e outros), Guaracamp, Cogumelo (estruturas metálicas), Fredvic (confecção), Novartis (farmacêutica), Michelin, EBSE (soldas elétricas), Superpesa (estruturas metálicas), Dancor (bombas) e Ranbaxy (farmacêutica).

3.2. Micro-região

O imóvel está situado à Rua Aurélio Figueiredo, nº 39, esquina com a Rua Iaçu, na quadra complementada pelas Ruas Viúva Dantas e Itaobim, na região central de Campo Grande, X Região Administrativa, Rio de Janeiro-RJ.

Distâncias Complementares

- Terminal Rodoviário: Em frente
- Shopping Passeio: 100,00m
- Rua Viúva Dantas: 50,00m
- Rua Cesário de Melo: 250,00m
- Rua Cel. Agostinho (Calçadão): 320,00m

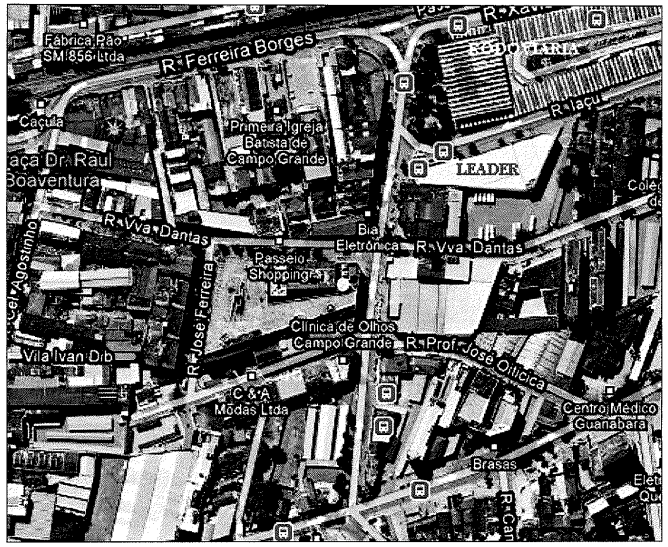


Ilustração 2 – Planta de Situação

3.3. Ocupação Circunvizinha

A região central de Campo Grande tem uma ocupação mista, com diversas residências e comércio local com agências bancárias, restaurantes, agências de automóveis, postos de gasolina, lojas de serviço, etc., ao longo da Rua Aurélio Figueiredo.

A 100 m do terreno há um shopping, o Passeio Shopping, que tem 108 lojas, sendo a C&A a loja âncora do empreendimento.

Em frente ao shopping há um supermercado Guanabara de grande porte, que recebe um grande fluxo de consumidores.

O principal terminal rodoviário do bairro está localizado em frente ao imóvel.

3.4. Melhoramentos Públicos

Todos os serviços públicos são disponíveis no local (água, energia elétrica, esgoto, iluminação pública, etc.).

A Rua Aurélio Figueiredo constitui-se em uma das principais vias de ligação entre o centro de Campo Grande e as demais regiões do bairro. Possui cerca de 15 metros de largura, em duas vias simples, pavimentação em asfalto, guias e sarjetas.

3.5. Comunicações

A Rodoviária de Campo Grande, localizada em frente do imóvel em estudo, é o principal pólo de transportes do bairro, oferecendo rotas com destinos intermunicipais e interestaduais, além de estacionamento localizado no próprio terminal que funciona 24 horas e é cobrado.

Além disso, a região é amplamente servida por linhas de ônibus regulares que transitam pela Rua Aurélio Figueiredo e imediações, ligando o local aos mais diversos pontos da cidade.

Há trens de superfície que fazem interligação com o metrô, sendo esta mais uma opção de deslocamento além dos ônibus.

O Aeroporto de Santos Dumont localiza-se a cerca de 40 Km do terreno, no centro da cidade do Rio de Janeiro, operando com vôos regionais e aeronaves de pequeno e médio porte, além, é claro, da ponte aérea Rio-São Paulo, sendo atingível em cerca de 1 hora de automóvel.

O Aeroporto Internacional Antonio Carlos Jobim localiza-se a cerca de 35 Km do terreno, na Ilha do Governador, operando com vôos internacionais e regionais sendo atingível em cerca de 45 minutos de automóvel.

4. DESCRIÇÃO

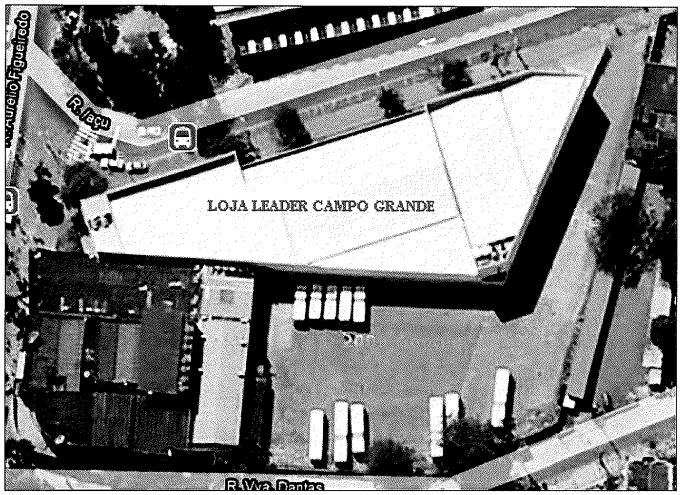


Ilustração 3 – Vista Aérea do Terreno

4.1. Terreno

O terreno onde se encontra o prédio que abriga as unidades ocupadas pela Loja Leader, possui 2.890,00 m² de área, sendo 12,21 m em curva, com raio de 10,00 m (frente para Rua Aurélio Figueiredo), mais 117,00 m em reta (frente para Rua Iaçu), 99,00 m à esquerda e 57,00 m de fundos limítrofe com área remanescente da Viação Jabour.

4.2. Construções

4.2.1. Prédio Principal

- Composição: Subsolo com serviços e garagens, pavimento térreo com ampla loja e segundo piso (mezanino) com dependências da loja.

OBS.: O projeto original previa a construção do subsolo, pavimento térreo com ampla loja, segundo pavimento ocupando toda a projeção da loja e terceiro pavimento com salas comerciais a serem disponibilizadas no mercado. A circulação vertical far-se-ia através de um elevador e escada geral.

4.2.2. Objeto

- Destinação: Loja de Varejo
- Ocupante: Lojas Leader
- Inauguração; 11/novembro/2008
- Nº de Pavimentos: 02
- Estrutura: Concreto armado e alvenaria de blocos
- Distribuição:
  - Pavto. Térreo: Amplo salão da loja, crediário e SAC, apoio e setor de carga e descarga;
  - Mezanino: Hall de escada, circulação, administração e gerência, estoque e refeitório.

- Acabamentos Básicos:
  - Fachada: Azulejos decorativos, elementos perfilados horizontais em alumínio anodizado no acesso, vitrines com esquadrias de alumínio e vidro temperado, etc.;
  - Piso: Lajotas cerâmicas polidas em todas as dependências, exceto nos compartimentos de ar condicionado, subestação e casa de máquinas (cimentado liso), granito polido na escada;
  - Paredes: Pintura acrílica sobre massa fina, havendo trechos com forração em Formiplac na loja, azulejos até meia altura no refeitório e sanitários e pintura direta sobre blocos no estoque e demais dependências;
  - Teto: Gesso acartonado liso ou placas termo-acústicas nas dependências principais e cobertura direta no estoque;
  - Cobertura: Telhas onduladas metálicas, sobre laje impermeabilizada;
  - Iluminação: Tubos fluorescentes em calhas embutidas;
  - Esquadrias: Alumínio;
  - Vidros: Translúcidos.

- Equipamentos e instalações de Uso Abrangente:
  - Circulação Vertical: Escada geral e escadaria metálica ligando o primeiro nível à área administrativa e de estoque, um monta-carga com capacidade aproximada de 1.000kg;
  - Subestação: Transformadores com potência desconhecida;
  - Gerador: Uma unidade Mquigeral/Batistella 380/220v, 1.800 RPM e 81KVA;
  - Rede de Incêndio: Rede de *sprinklers*, hidrantes, extintores e portas corta-fogo;
  - Segurança: CFTV com câmeras distribuídas em pontos estratégicos, alarme, etc.;
  - Climatização: Rede de dutos e equipamentos *Self's* totalizando 8 máquinas e compressores;
  - Outros: Comando de voz e som ambiente, sistema de exaustão mecânica.

- Áreas Estimadas:

NÍVEL	*ÁREA CONSTRUÍDA*	*ÁREA ÚTIL (m²)*	*ÁREA DE VENDAS(m²)*
Térreo	**2.527,02**	**2.168,35**	**1.600,00**
Mezanino	**774,55**	**697,09**	**-**
TOTAIS	**3.301,57**	**2.865,44**	**1.600,00**

Área Equivalente de Loja

Aeq = 2.168,35m² + 697,09 x 0,50
(Loja : peso 1,0; Mezanino: Peso 0,5)

Aeq = 2.516,89m²

OBS.: as áreas acima consideradas foram calculadas com base nas plantas e croquis apresentados pela gerência da loja em 2008 e parcialmente checadas pela vistoria realizada. As mesmas diferem do projeto original que totalizava cerca de 5.800,00m².

5. TITULAÇÃO

Não recebemos documentos cartoriais atualizados. No entanto, com base em certidão emitida em 2007 o imóvel está registrado no 4º Ofício do Registro de Imóveis sob o nº de Matrícula 19.371.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***.

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.

6. DISPÊNDIOS

Não recebemos cópias dos boletos do imposto predial e territorial urbano do imóvel – IPTU – e, portanto, não teceremos comentário a esse respeito.

7. PLANEJAMENTO URBANO

Os parâmetros de uso e ocupação urbanos para a região de Campo Grande são determinados pela Lei Municipal 72/2004 (PEU de Campo Grande).

De acordo com esta lei, o terreno em questão possui uma pequena parcela com área de 571,37 m² classificada como Zona Comercial 1 (ZC1) e uma porção maior, com área de 2.222,74 m², classificada como Zona Comercial 2 (ZC2).

Para ambas as classificações, são permitidos todos os usos comerciais e de serviços. A tabela abaixo resume os parâmetros de ocupação para os dois casos:

Zona	Taxa de Ocupação	Índice de Aproveitamento	Recuos	Gabarito
ZC1	Sem restrição	2,5	Sem restrição	4 pavimentos
ZC2	Sem restrição	3,5	3,0 m	8 pavimentos

A ATE, Área Total Edificada é de 9.208,00m². Isto é, a área construída máxima permitida é de 9.208,00 m³, representando um índice de aproveitamento de 3,30 vezes.

Pelos índices acima, observa-se que o imóvel existente atende plenamente ás exigências legais. Além disso, existe cerca de 6.000 m2 de potencial construtivo remanescente, que pode ser aproveitado posteriormente.

8. OCUPAÇÃO ATUAL

Recebemos cópia do "Instrumento particular de contrato de locação atípica e outras avenças", assinado em 1° de Agosto de 2007 e do "Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças", assinado em 7 de Março de 2008. A seguir, um quadro resumo com as principais informações do contrato de locação:

Locador	Rio Bravo Investimentos S.A. – Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial.
Locatário	União de Lojas Leader S.A.
Objeto	Pavimento térreo e 1° pavimento do prédio situado á Rua Aurélio Figueiredo, n° 39, bairro do Campo Grande, Rio de Janeiro – RJ.
Área Construída	3.301 m².
Prazo	15 anos, a partir do início do prazo locatício.
Aluguel	R$ 205.000,00
Data Base	Junho/2007.
Índice	IPC-A (IBGE).
Atraso no Pagamento	Juros de mora de 1% ao mês, correção monetária mensal e multa por inadimplemento de 2% sobre o valor total do pagamento em atraso.
Rescisão antecipada	Multa com valor resultante da multiplicação dos meses restantes para o fim do contrato e o valor de locação à época do fato gerador da rescisão antecipada.
Prorrogação	Intenção comunicada por escrito ao Locador com antecedência mínima de 180 dias da data do término do contrato de locação originalmente previsto. Prazo igual ou inferior ao disposto no contrato original, a ser combinado entre as partes.

Com base na inflação medida pelo índice IPC-A até julho de 2010, o valor de aluguel aplicável na próxima data de reajuste será de R$ 240.017,00 por mês.

9. CONDIÇÕES DE MERCADO

9.1. Setor de Varejo

Tradicionalmente bastante heterogêneo tanto no que diz respeito ao estoque, composto em sua maioria por edifícios adaptados para o uso comercial, quanto ao tipo de ocupação, que vai desde grandes magazines e supermercados até o pequeno comerciante de bairro, o mercado imobiliário no segmento de varejo ou *retail* vem se transformando rapidamente no Brasil em anos recentes.

Obviamente a evolução macro-econômica do país teve efeitos diretos nesse processo uma vez que o segmento de varejo, por sua proximidade ao consumidor final, é extremamente sensível ao que se passa na economia.

Exemplo disso foi a movimentação de mercado gerada pelo processo de privatização de instituições financeiras (bancos) e a posterior concentração com uma série de fusões e aquisições. As mudanças na regulamentação do setor aliadas a modernização das empresas culminaram com uma grande desmobilização de imóveis ocupados por agências bancárias no final dos anos 90.

Outro processo semelhante de concentração ocorreu recentemente com a disputa ente o grupo francês Carrefour, o americano Wal-Mart e o brasileiro Pão de Açúcar, investiram na expansão dos seus negócios pelo país, seja pela aquisição de redes locais ou pela implantação de novas operações.

No caso dos magazines, as mudanças também foram significativas desde a extinção das operações de Mappin e Sears, desocupando pontos comerciais importantes nas grandes capitais, passando pela desmobilização da carteira de imóveis de propriedade das redes C&A e Lojas Americanas, adquiridas por *property companies*, até a expansão de redes regionais para uma escala nacional, como é o caso das Lojas Renner.

Há que se ressaltar ainda a entrada e expansão de redes de varejo estrangeiras nos últimos 10 anos, podendo ser citados os casos da Leroy Merlin, Zara, Fnac, Decatlhon, Outback, Applebee's, Starbucks, Burger King, entre outros.

De maneira geral, o bom momento econômico vivido nos últimos 5 anos e o consequente aumento generalizado do consumo têm levado as redes de varejo a apostar no crescimento e na expansão de suas operações para outros mercados, indicando boas perspectivas para este segmento no médio e longo prazo, ainda que a atual crise internacional tenha afetado o consumo momentaneamente.

9.2. Rio de Janeiro

O Rio de Janeiro é a segunda maior cidade do Brasil em termos populacionais e econômicos. O mercado consumidor de sua região metropolitana fica somente atrás da de São Paulo, bastante complexo na sua dinâmica e com grande potencial de crescimento, embora, como em toda a grande metrópole brasileira, essas características não estejam distribuídas pelo território de forma homogênea. Obviamente, o mercado imobiliário reflete esta complexidade.

9.2.1. A Evolução das Atividades Comerciais No Bairro

Os avanços tecnológicos e a globalização encurtaram distâncias! Essa frase já virou lugar comum, mas explica bem a transformação de Campo Grande, um bairro que até 40 anos atrás era considerado longe, sem transporte ou infra-estrutura. O tempo passou, ele ganhou melhorias e foi o local escolhido por milhares de cariocas para chamar de lar.

Segundo o último Censo do IBGE, em 2000, já residiam na área 484.362 habitantes, isso indica que desde 1991 (Censo anterior) a região ganhou 103.420 novos moradores. Esta é uma das maiores taxas de crescimento da cidade, só sendo superada pela Barra da Tijuca. Hoje a população estimada de Campo Grande está próxima dos 800.000 habitantes. Atualmente, Campo Grande tem em torno de quatro mil estabelecimentos comerciais, quase 55 mil pessoas empregadas e desponta como um dos pólos economicamente mais ativos da cidade.

A chegada do trem ligou a região ao Rio de Janeiro e aos poucos a transformou. A área, que era tipicamente rural, foi ganhando um ar mais urbano e novos moradores. O presidente Washington Luís, na década de 30, deu mais um impulso ao crescimento do bairro, integrando a Estrada Real a antiga Estrada Rio - São Paulo e contribuindo para seu crescimento. Mas foi só em 1946 que a área ficou mais perto de muitos cariocas, isso se deu graças à criação da Avenida Brasil, a mais importante via expressa do município, que liga a Zona Portuária ao bairro de Santa Cruz, na Zona Oeste, cortando 29 bairros.

Hoje Campo Grande e Jacarepaguá, juntamente com a Barra da Tijuca, são vistos como os principais pólos de desenvolvimento da cidade e por esta razão as incorporadoras e construtoras do Rio de Janeiro e de outros estados vêm investindo pesado na área.

Os empreendimentos residenciais são de diversas tipologias e preços, desde os de alto-luxo até os mais populares. A grande novidade dos dois últimos anos é a migração de construtoras que até então escolhiam a Zona Sul ou a Barra, com isso o bairro ganha condomínios com total infra-estrutura e áreas de lazer que não deixam nada a dever a nenhum outro da cidade.

Como reflexo do cenário apresentado, as atividades comerciais se expandem naturalmente e, Campo Grande, que tradicionalmente se constitui num dos principais pólos de aglutinação de comércio e serviços, hoje, praticamente não dispõe de espaços estratégicos para essas atividades, resultando numa supervalorização das lojas e unidades comerciais em uso. Como exemplo citamos a Rua Cel. Agostinho em que o valor das luvas chegam a atingir patamares correspondentes aos preços de imóveis de grande valia no mercado. Os valores das locações nessa via atingem valores que em muitos casos suplantam os praticados em Ipanema e Leblon. É certo que com o *boom* do mercado são encontrados valores altamente especulativos, notadamente no caso de ofertas. Tais circunstâncias emprestam ao imóvel da RB Capital um status bastante favorável, fazendo-nos crer que o mesmo seria rapidamente absorvido pelo mercado caso fosse disponibilizado para venda, a despeito de sua configuração relativamente atípica e da localização não "*prime*".

De maneira geral, o bom momento econômico que vivemos nos últimos anos e o consequente aumento generalizado do consumo tem levado as redes de varejo a apostar no crescimento e na expansão de suas operações para outros mercados, indicando boas perspectivas para este segmento no curto e médio prazo.

9.2.2. Estoque

O estoque de imóveis é bastante heterogêneo, mas pode ser classificado da seguinte forma:

Centros de compras planejados

Esta categoria é composta principalmente pelos shoppings centers, que, quando bem administrados, oferecem a vantagem de reunir grande número variado de operações de varejo, serviços e lazer, em uma "dosagem" planejada para o perfil consumidor de uma região.

Imóveis de médio e grande porte

Enquadram-se nesta categoria os hipermercados, supermercados, *home-centers*, grandes lojas de departamento, concessionárias de automóveis e outras operações que necessitam de grandes áreas de venda ou exposição.

O estoque nesta categoria é composto por imóveis planejados para o uso comercial e geralmente apresentam nível satisfatório de eficiência dos espaços, mas nos casos de imóveis muito antigos podem apresentar certa obsolescência nas especificações.

Geralmente estão localizados nos "pontos" mais promocionais da cidade e vias com grande fluxo de automóveis, permitindo fácil acesso.

Imóveis de pequeno porte

Esta categoria engloba a maior porção do estoque. Seja na região central, em ruas de comércio especializado, ou pulverizada por toda a cidade, este estoque aproveita-se da proximidade com o consumidor e cresce ou diminui acompanhando a dinâmica da cidade.

O estoque é o mais heterogêneo, englobando todo o tipo de edificação, desde imóveis planejados para o uso comercial até edifícios convertidos para este fim.

9.2.3. Preços Praticados

Em nossos levantamentos encontramos apenas informações sobre lojas comerciais de pequeno e médio porte com áreas entre 50 e 300m², não existindo na área central de Campo Grande espaços comerciais de grande porte para aquisição ou locação. A maioria das lojas de varejo do bairro foi agregando antigos sobrados para formarem as suas áreas de vendas.

Conforme mencionado anteriormente os preços vigentes no epicentro de Campo Grande, que tem como marco principal o calçadão da Rua Cel. Agostinho, são bastante elevados e de certa forma especulativos, principalmente para venda. Como exemplo, podemos citar três lojas naquele logradouro cujos preços pedidos para venda são:

a) Loja com 70m² : R$ 22.857,14/m²;
b) Loja com 60m² : R$ 46.666,67/m²;
c) Loja com 160m² : R$ 25.000,00/m².

Essas mesmas lojas estão presas a aluguéis antigos e defasados como os seguintes valores:

Loja a): R$ 171,42/m²;
Loja b) : R$ 125,00/m²;
Loja c) : R$ 81,25/m².

É importante ressaltar que todas as locações citadas foram vinculadas a luvas elevadas, como é praxe naquele setor tradicionalmente. Em contato com um tradicional agente local, fomos informados que existe uma proposta de locação de R$ 100.000,00 para uma loja de 300 m² na Rua Cel. Agostinho, correspondendo a R$ 333,33/m². Existe ainda, uma outra loja de 70m² no calçadão que está alugada por R$ 18.000,00 (257,14/m²).

Na Rua Viúva Dantas, próxima ao calçadão está em oferta uma loja de 50m² por R$ 850.000,00 para venda (R$ 17.000/m²) vinculada a uma locação antiga de R$ 7.000,00 (R$ 140/m²).

Já na Rua Cesário de Melo, em que pese o fato de ser um dos mais importantes logradouros do centro, encontramos duas ofertas de lojas, fora do miolo, com os seguintes preços:

a) Loja com 300,00m²: R$ 840.000,00 (R$ 1.833,00/m²);
b) Loja com 300,00m²: R$ 850.000,00 (R$ 2.833,00/m²).

10. DEMANDA PARA INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

10.1. Investidores Nacionais

10.1.1. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Existe hoje mais de 350 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R$ 480 bilhões (16,5% do PIB), 1,7 milhões de participantes ativos, 600 mil inativos e quatro milhões de dependentes.

Segundo os seus patrimônios, podemos classificá-los, de modo geral, em quatro grupos:

Classe	Patrimônio	Número de Instituições
1	Superior a R$ 1 bilhão	46
2	De R$ 500 milhões a R$ 1 bilhão	37
3	De R$ 100 milhões a R$ 500 milhões	95
4	Inferior a R$ 100 milhões	> 100

Dentre as principais instituições Classe 1 estão: Previ, Petrus, Funcef, Fundação Cesp, Sistel, Valia, Itaubanco, Centrus, Forluz, Real Grandeza.

Os investimentos por parte dos fundos de pensão surgiram no início dos anos de 1980 e, após as primeiras aquisições de edifícios ocupados pelas próprias entidades patrocinadoras, o setor foi buscando a diversificação.

Gradativamente, desde 1980, o investimento em escritórios com ar condicionado central e em Shoppings Centers foi dominado por investidores institucionais, que chegaram ter uma participação de 80% das aquisições para investimento até os anos de 1990.

No entanto, as condições econômicas do final da década de 1990 e início dos anos 2000, que permitiam maiores ganhos no mercado financeiro, somadas a alterações na legislação que rege a atuação dos fundos de previdência, que reduziu e limitou o patrimônio imobiliário destes a 10% dos seus patrimônios totais, resultaram na diminuição da atuação deste tipo de investidor no mercado imobiliário.

Nos últimos anos, o volume de aquisições por parte destes investidores foi baixo e, atualmente, poucos fundos de pensão estão em demanda para aquisição de imóveis, pois uma parte deles tem problemas de enquadramento nas regras da Secretaria de Previdência e, ainda, há aqueles que preferem concentrar seus investimentos no mercado de renda variável.

Ainda assim, o cenário de queda das taxas de juros das aplicações financeiras em curto/médio prazo tem despertado o interesse de instituições que não atuavam tradicionalmente neste mercado (fundos de previdência de empresas privadas), que vêm avaliando a conveniência de adquirir seus primeiros imóveis.

10.1.2. Privados

Empresas Especializadas em Real Estate

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigente na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built to suit* com empresas de médio / grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

Via de regra, o tipo de contrata firmado é considerado atípico, com clausulas exclusivas de segurança para o investidor. Muitos investidores incluem clausulas especiais que permitem a Securitização dos recebíveis.

Pessoas Físicas e Pequenos Investidores

Este constitui o maior grupo de investidores privados atuando no mercado imobiliário, composto basicamente por pessoas físicas e as pequenas empresas de participação. Nos últimos anos, estes têm constituído a principal demanda para investimento, mas sua capacidade de movimentação do mercado é muito menor que os investidores institucionais.

Em geral, este tipo de investidor tem preferido andares de escritórios e pequenos imóveis. O valor médio de cada transação praticada situa-se na faixa de R$ 2 a 3 milhões, muito embora algumas transações cheguem a estar entre R$ 5 e 6 milhões e algumas poucas alcancem até R$ 10 milhões.

O que se percebe, no momento, é um esforço grande das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários, onde pequenos investidores se juntam numa mesma carteira viabilizando a saída do incorporador para este voltar ao mercado e reaplicar o ganho em outros empreendimentos.

Recentemente pudemos acompanhar diversas tentativas deste tipo de captação de recursos, como os seguintes fundos imobiliários: Água-Branca, Inpar-Olimpíadas, Pátio Higienópolis, Hospital da Criança, Memorial Office Building, Torre Almirante, West Plaza Shopping e outros. Essa prática é muito comum no mercado imobiliário norte-americano, mas ainda está dando seus primeiros passos no Brasil.

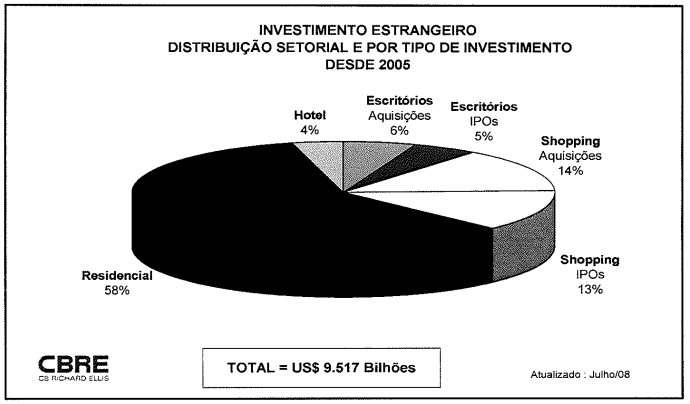
10.2. Investidores Estrangeiros

Graças à estabilidade política e econômica dos últimos anos, cada vez mais investidores estrangeiros estão se interessando pelo mercado imobiliário nacional, inclusive pelo fato de que as possibilidades de retornos elevados são maiores do que nos países desenvolvidos.

A tendência deste tipo de investidor é a parceria com empresas nacionais através de *joint-ventures* ou aquisição de participação de empresas nacionais, muito embora também já se tenha os primeiros sinais de investidores pessoa-física externos entrando no mercado interno. Começa também a haver uma preferência pela compra de edifícios/empreendimentos inteiros e não de participações minoritárias, sem poder de decisão.

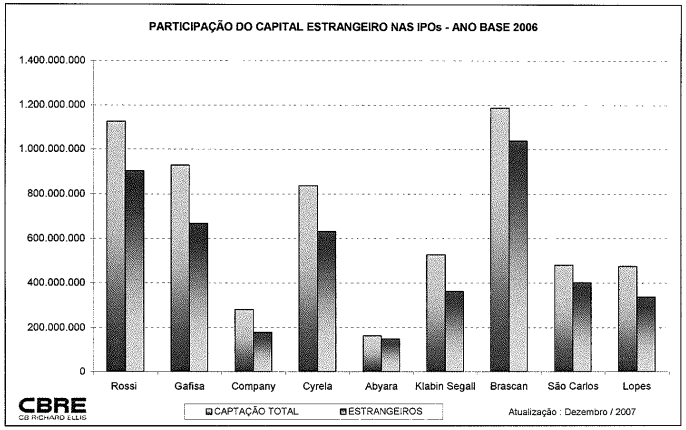
Desde 2005, o valor das aquisições diretas já soma cerca de US$ 9.5 bilhões, direcionadas principalmente a edifícios de escritórios e shoppings centers "*prime*", enquanto que os investimentos estrangeiros em ofertas públicas primárias (IPO) de empresas do ramo imobiliário ultrapassam US$ 2,2 bilhões.

O gráfico a seguir mostra a distribuição dos investimentos, por segmento de mercado.



Grande parte do volume investido no mercado brasileiro foi destinada ao mercado residencial (58% do total), através da compra de participação em algumas das maiores empresas incorporadoras e construtoras do país (IPO).

Os gráficos a seguir mostram a participação de capital estrangeiro nas operações de IPO mais recentes.



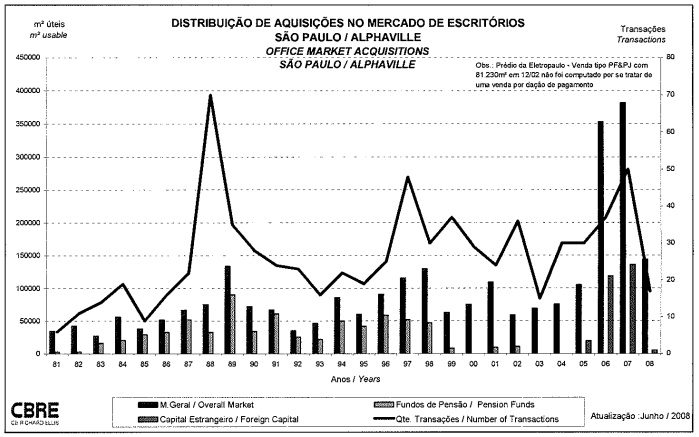
Embora as aquisições tenham sido realizadas principalmente por grandes fundos de pensão e fundos de investimento estrangeiros e tenham focado os melhores imóveis/empreendimentos e empresas do setor, as perspectivas são positivas e ainda existe demanda por novos produtos.

O interesse internacional no mercado imobiliário brasileiro não está restrito às regiões mais tradicionais e consolidadas, como São Paulo e Rio de Janeiro, mas inclui também outras regiões com potenciais específicos.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda acompanha os investimentos produtivos nos pólos industriais e de logística mais consolidados nas regiões de Campinas, Belo Horizonte, Curitiba-Paranaguá, Salvador e Recife, mas também busca oportunidades em centros em formação com bom potencial de crescimento do consumo, principalmente para centros de distribuição.

No segmento turístico, na região Nordeste já é sentida a efetiva presença de grupos europeus atuando no mercado imobiliário-turístico de segunda residência.

O gráfico a seguir apresenta especificamente o histórico de aquisições para investimento no mercado de escritórios de São Paulo e exemplifica o recente crescimento do volume de investimentos estrangeiros:



Fica claro que os investidores institucionais nacionais tiveram grande participação nos anos de 1980 e 1990 e, a partir de 2005 e, mais fortemente, em 2006 e 2007 os investidores internacionais ocuparam posição significativa no mercado, constituindo demanda importante no momento.

10.3. Retorno Inicial Esperado

O mercado de investimento imobiliário passou por um período de baixa liquidez até a metade desta década, o que fez com que os investidores com disposição de atuação neste mercado exigissem maiores rendimentos.

Muitos foram os fatores que influenciaram este cenário, tais como os ataques terroristas em 2001 e a diminuição do ritmo da economia americana, o problema energético brasileiro e, principalmente, a alta taxa de juros praticada no mercado financeiro nacional ao longo dos anos.

De fato, a taxa Selic chegou a ultrapassar os 20% a.a. e as aplicações financeiras tiveram um apelo bastante forte, fazendo com que os investidores preferissem este tipo de aplicação em detrimento a investimentos imobiliários tradicionais.

Consequentemente, para concorrer com o mercado financeiro, os investimentos imobiliários também eram feitos com bases em taxas de retornos elevadas, acima de 13% a.a., sendo poucas as transações abaixo deste patamar.

A partir de 2006, com a queda gradual da taxa Selic associada a entrada de investidores estrangeiros e a constituição de empresas nacionais voltadas exclusivamente ao investimento imobiliário, o volume de transações cresceu consideravelmente, fazendo com que as taxas de desconto fossem praticadas em níveis mais baixos, alavancando o valor dos imóveis comerciais, principalmente edifícios de escritórios e shoppings centers.

No final de 2007, com a crise imobiliária nos Estados Unidos e o aumento da taxa Selic como forma de conter um possível aumento da inflação, especulou-se sobre o possível aumento das taxas de desconto para novos investimentos e a inevitável queda nos valores, o que não pôde ser verificado de fato.

Nos últimos dois trimestres o mercado em geral entrou em um período de turbulência gerado pela crise financeira internacional. Com isso, muitos investidores com propostas formais de aquisições recuaram e solicitaram mais tempo para "pensarem" no assunto.

Em princípio verificamos que o aumento da taxa de juros e a restrição ao crédito dificultado a alavancagem na aquisição, o que tem gerado taxas de descontos mais elevadas que as praticadas até o final de 2007 e início de 2008, porém, a escassez de aquisições dificulta a indicação de parâmetros de valor.

É natural que em momentos de incerteza haja a paralisação dos negócios, deixando o mercado sem referências concretas de valores. Alguns segmentos ainda encontram-se muito ativos, como o de locação de escritórios de bom padrão, por exemplo, face à baixa oferta e a demanda ainda aquecida.

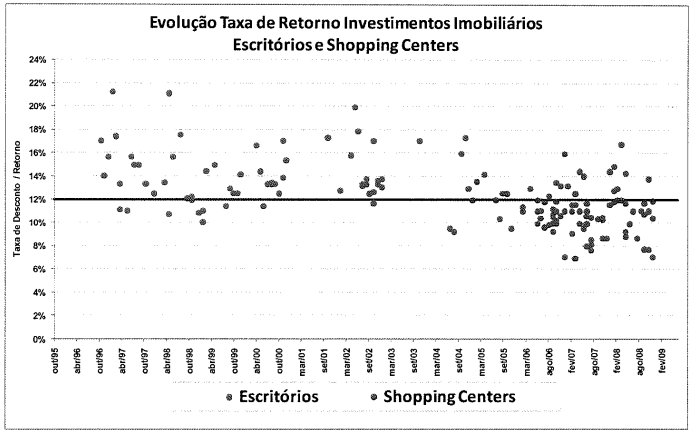
Na verdade, o que estamos presenciando é um hiato, um período de transição no qual os negócios não estão sendo realizados, não pela falta de interesse, mas sim pela incerteza.

Podemos dizer que hoje os investidores ainda relutam em participar de novos investimentos pelas mesmas taxas praticadas há 12 meses, por exemplo. Contudo, os proprietários não aceitam vender por taxas superiores às praticadas anteriormente, com raras exceções.

Temos nos reunido constantemente com investidores a fim de obter informações e sentir qual a forma de pensar e de agir dos mesmos neste momento e nota-se que existe demanda, a qual aguarda o melhor momento para retomar as aquisições.

Recentemente, o Banco Central brasileiro indicou mudança significativa na sua política de juros básicos, reduzindo a taxa Selic para 8,75%, o que irá pressionar os investidores especulativos do mercado financeiro a buscarem mercados mais rentáveis e o imobiliário de alta performance pode receber boa parte deste capital, até então especulativo.

Em face desta possibilidade de menores retornos no mercado financeiro, a expectativa é que investidores reduzam suas expectativas de retorno e enxerguem o potencial ganho de capital com a redução dos *yields* em médio e longo prazo. No gráfico a seguir ilustramos o histórico das taxas praticadas ao longo dos anos:



Nota-se que a partir de 2007 o mercado mostrou-se bem mais ativo, com um volume considerável de aquisições, o que forçou os preços para cima e conseqüentemente, queda nas taxas de retorno.

A tabela a seguir apresenta taxas médias referenciais:

Tipo	*Yield*
Edifícios Escritórios Novos – Classe A e 3A	9% a 12%
Edifícios Escritórios – Classe A	10% a 12%
Shopping Centers *Prime*	8,5% a 10%
Shopping Centers Secundários	10% a 13%
Varejo – Médio e grande porte	9% a 11%
Varejo – Outros	10% a 12%
Galpões Industriais e/ou Logística	10% a 13%

Observações:

* Fundos de Investimento Imobiliário e CRIs são modalidades com alto custo de "montagem", fazendo com que a taxa de retorno final seja baixa em relação ao capital investido;

** Dentro da categoria de empreendimentos diferenciados estão empreendimentos como: Parques Temáticos, Hotéis, Centros de Eventos, Estádios, entre outros e esta categoria exige taxa de rentabilidade elevada, uma vez que representa maior risco, sendo que não há padrão histórico de mercado (poucos negócios).

11. CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

11.1. Localização

A loja ocupada pela Leader encontra-se na periferia do núcleo principal de Campo Grande que tem como epicentro a Rua Coronel Agostinho onde está o calçadão. Encontra-se em ponto comercialmente ativo, principalmente no que se refere à Rua Aurélio Figueiredo, muito embora sua frente para esse logradouro seja muito pequena. Por tratar-se de região bastante central, a mesma dispõe de todos os serviços e melhoramentos públicos disponíveis na cidade. Deve ser ressaltada a proximidade do imóvel com o Shopping Passeio (100,00m) e com o Terminal Rodoviário em frente.

11.2. Características Físicas

O imóvel é de configuração irregular caracterizada pelo estreitamento de suas extremidades, o que resultou em um espaço de vendas bem inferior à área construída. O padrão acompanha o estilo tradicional das Lojas Leader e o *layout* eficiente para a atividade ali desenvolvida.

11.3. Posição do Imóvel Perante o Mercado

Apesar de não situar-se no epicentro de Campo Grande, a loja tem posição de destaque no contexto central. È bastante conhecida e absorve grande parte do fluxo de pedestres que transita em torno da Rodoviária.

Somos de opinião que a mesma, caso fosse disponibilizada para venda ou locação no mercado, seria transacionada com certa facilidade, em função da crônica carência de espaços nobres e de porte semelhante no centro do bairro, o que tem impedido a presença de novas lojas de varejo na zona.

12. CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR

12.1. Valor de venda para investimento – Base Contrato

12.1.1. Valor do Aluguel

Aluguel de Mercado

Procuramos ajustar as indicações e analisar o potencial da demanda no local para obter uma faixa de valores aplicáveis ao caso em estudo. Através desta abordagem, estimamos estes valores entre R$ 60/m² e R$ 70/m² de área construída, indicando para seguinte faixa de aluguel de mercado:

Valor de Aluguel de Mercado
R$ 196.500 a R$ 237.000 (por mês)

Aluguel Contratual

O valor do aluguel adotado nesta análise é aquele estabelecido pelo contrato, conforme analisado no item 8. O valor foi atualizado de acordo com o índice estabelecido. Consideramos também as demais características do contrato pertinentes à análise de valor.

12.1.2. Venda para Investimento – Base Capitalização Direta

A análise de capitalização direta foi realizada com base no aluguel equivalente anual, calculado com base na projeção do crescimento da receita com as revisões de contrato. Os resultados estimados são apresentados na tabela.

Capitalização Direta (R$)		
Taxa de Capitalização	Aluguel Base	NOI
	2.880.204	**2.880.204**
9,50%	30.317.937	30.317.937
10,00%	**28.802.040**	**28.802.040**
10,50%	27.430.514	27.430.514

Assim, os valores estariam numa faixa entre:

Valor de Venda para Investimento
Base Capitalização Direta
R$ 27.400.000 a R$ 30.300.000

12.1.3. Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado

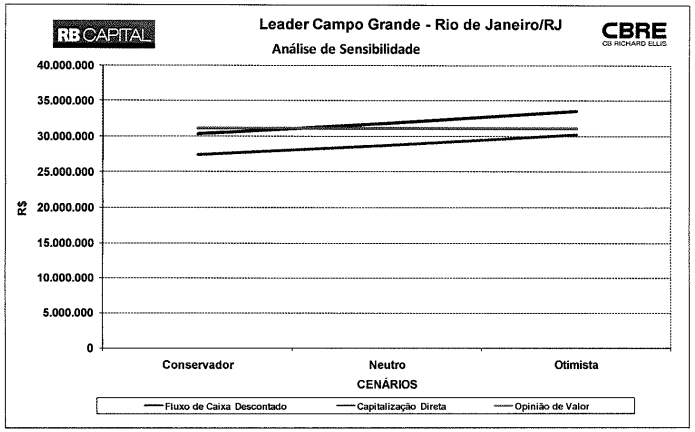
Similarmente à análise anterior, o fluxo de caixa partiu do aluguel de contrato atual e considerou o crescimento da receita com as revisões. Ao final do contrato, estimamos o valor de capitalização do imóvel com base na projeção do aluguel de mercado, atingindo os seguintes resultados:

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R$)			
Taxa de Capitalização	Taxa de Desconto		
	9,3%	**10,0%**	**10,8%**
8,5%	34.348.041	32.586.067	30.953.350
9,0%	33.617.750	**31.914.103**	30.334.705
9,5%	32.964.332	31.312.872	29.781.181

Valor de Venda para Investimento
Base Fluxo de Caixa Descontado
R$ 30.300.000 a R$ 33.600.000

12.1.4. Análise de Sensibilidade

O gráfico a seguir apresenta os resultados estimados pelas diferentes abordagens de cálculo:



Considerando as características do imóvel, entendemos que os resultados do fluxo de caixa representam melhor o valor do imóvel, portanto dentro da seguinte faixa:

Valor de Venda para Investimento
Faixa de Valor Provável
R$ 30.000.000 a R$ 33.000.000

12.1.5. Potencial Construtivo Remanescente ao Final do Contrato

Conforme verificado na análise do zoneamento, o imóvel possui potencial construtivo remanescente de cerca de 6.000 m². Considerando a localização privilegiada do imóvel e a vocação consolidada no local para usos de comércio e serviços, entendemos que este potencial construtivo agregaria valor ao imóvel em uma potencial venda futura, após o término do contrato.

O valor desse potencial construtivo remanescente foi estimado através de cálculo residual com base na incorporação de um edifício de salas comerciais ao final do contrato vigente. Este valor residual foi então trazido a valor presente, representando o montante a ser agregado ao valor obtido com base na situação atual (*built-to-suit* de varejo).

As premissas básicas utilizadas foram:

- Custo de construção:	R$1.500/m² privativo
- Preço de venda:	R$6.500/m² privativo
- Absorção:	1 ano
- Taxa de desconto Incorporação:	19%a.a.

O valor residual do fluxo de caixa de incorporação é de R$ 11.870.000, valor que deveria ser acrescentado ao valor de revenda da loja ao final do contrato vigente. O valor presente desse montante, descontado a uma taxa de 12%a.a. resulta em R$ 2.500.000. Somando as parcelas, temos:

Valor de Venda para Investimento
Faixa de Valor Provável
R$ 32.500.000 a R$ 34.500.000

13. VALORAÇÃO

13.1. Bases de Valoração

Tomamos como base para esta valoração a determinação do "valor de mercado" do imóvel em questão, considerando os seguintes condicionantes:

a) Um proprietário disposto a efetuar a transação;
b) Que, previamente à data da valoração, tivesse havido um período de tempo razoável (de acordo com a natureza da propriedade e condições de mercado) para a realização do "marketing" apropriado a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e as demais condições envolvidas e para a efetiva conclusão da transação;
c) Que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda previamente assumida e a da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da valoração;
d) Não considerar a possibilidade de uma oferta adicional por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão;
e) Que o imóvel esteja livre de qualquer tipo de contaminação, quer no solo ou nas edificações, permitindo a utilização de imediato após a efetivação da transação.

13.2. Opinião de Valor

De acordo com as bases estabelecidas, somos de opinião que o valor de mercado do imóvel em questão, considerando a ocupação existente, na dada de 1 de Julho de 2010, está em torno de **R$ 32.500.000,00** (Trinta e Dois Milhões e Quinhentos Mil Reais).

406

14. CONFIDENCIALIDADE

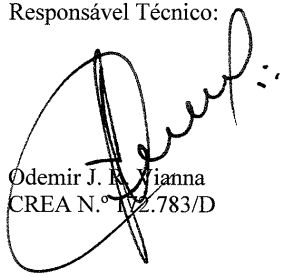
Finalizando, notificamos V.S.as que, de acordo com nossas práticas normais, este relatório não poderá ser incluído em qualquer documento, circular ou declaração, em parte, por inteiro ou em qualquer referência, nem ser publicado sem o nosso consentimento por escrito quanto à forma ou contexto em que possa aparecer.

Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias.

Atenciosamente,

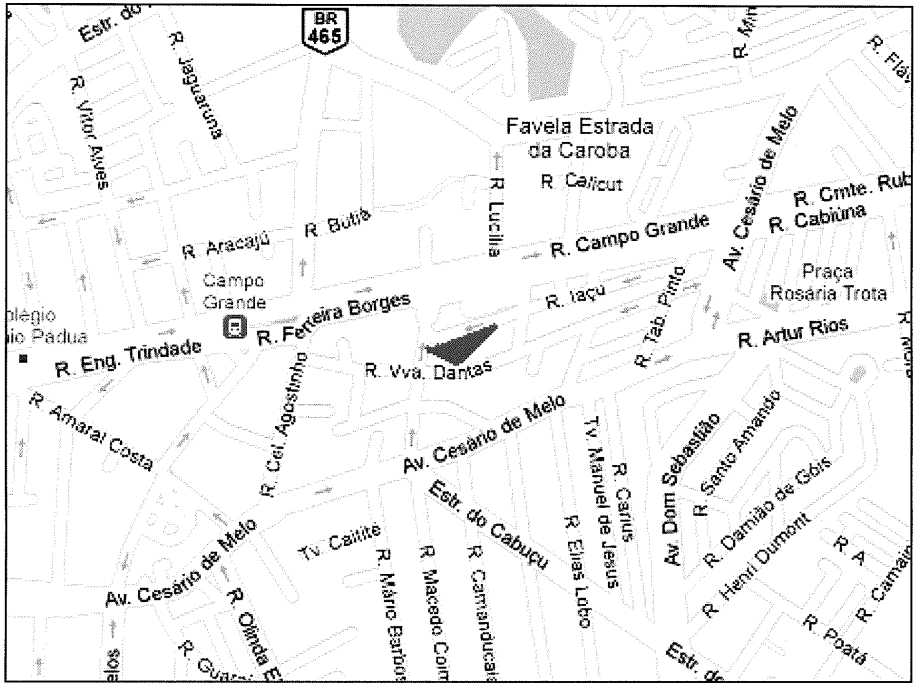
CB RICHARD ELLIS

Responsável Técnico:

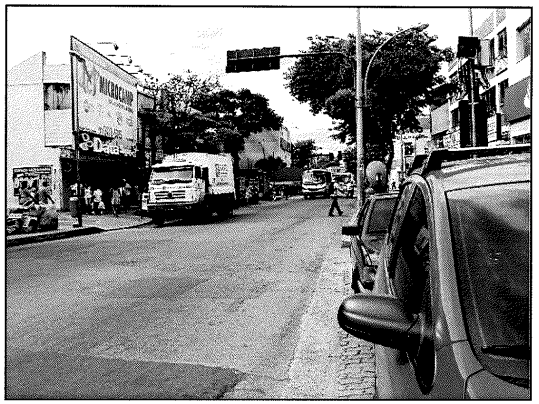


Odemir J. R. Vianna
CREA N.º 122.783/D

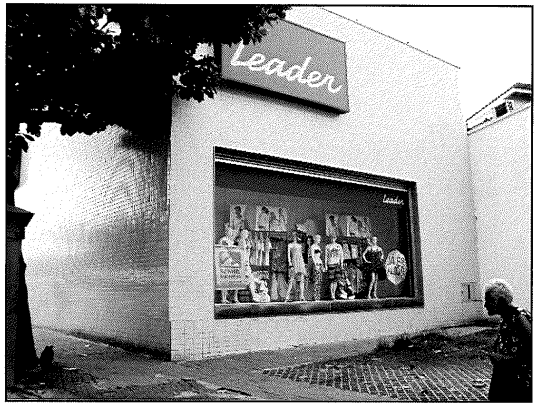
PLANTA DE SITUAÇÃO
Rua Aurélio Figueiredo, 39 Campo Grande Rio de Janeiro/RJ
Sem Escala



RUA IAÇÚ E RODOVIÁRIA



RUA AURÉLIO FIGUEIREDO NA CONFLUÊNCIA COM RUA IAÇÚ



FACHADAS PARA AS RUAS AURÉLIO FIGUEIREDO E IAÇÚ

FACHADAS PARCIAIS PARA A RUA IAÇÚ

VISTA EXTERNA PARCIAL E SAC

VISTAS INTERNAS DO SALÃO DE VENDAS

CBRE
CB RICHARD ELLIS

IMÓVEL / EMPREENDIMENTO	Leader Campo Grande
RESULTADOS ESTIMADOS	

Capitalização Direta (R$)		
Taxa de Capitalização	Aluguel Base	NOI
	2.880.204	**2.880.204**
9,50%	30.317.937	30.317.937
10,00%	**28.802.040**	**28.802.040**
10,50%	27.430.514	27.430.514

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R$)			
Taxa de Capitalização	Taxa de Desconto		
	9,3%	**10,0%**	**10,8%**
8,5%	34.348.041	32.586.067	30.953.350
9,0%	33.617.750	**31.914.103**	30.334.705
9,5%	32.964.332	31.312.872	29.781.181

RESUMO DOS RESULTADOS			
Método	Conservador	Neutro	Otimista
Fluxo de Caixa Descontado	30.334.705	**31.914.103**	33.617.750
Capitalização Direta	27.430.514	**28.802.040**	30.317.937
Opinião de Valor	31.200.000	**31.200.000**	31.200.000

CBRE
CB RICHARD ELLIS

FLUXO DE CAIXA PROJETADO IMÓVEL / EMPREENDIMENTO	Leader Campo Grande		Local:	Rio de Janeiro		RJ	Proprietário:		RB Capital 09		
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Aluguel Potencial	480.034	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204
Vacância: Absorção e Renovações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de Aluguel Base	480.034	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204
Total de Reembolso de Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Diversas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de Estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Bruta	480.034	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204
Vacância Estabilizada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência Estabilizada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Bruta Efetiva	480.034	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204
Despesas Reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Não-reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Receita Líquida Operacional	480.034	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.880.204
Melhorias para Inquilinos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissões de Locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reposição de Ativo	-	-	-	-	10.801	43.203	43.203	43.203	43.203	43.203	43.203
Total Custo de Capital e Comissões	-	-	-	-	10.801	43.203	43.203	43.203	43.203	43.203	43.203
Fluxo de Caixa Antes de Financiamento	480.034	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.869.403	2.837.001	2.837.001	2.837.001	2.837.001	2.837.001	2.837.001
Cash Flow After Debt Service	480.034	2.880.204	2.880.204	2.880.204	2.869.403	2.837.001	2.837.001	2.837.001	2.837.001	2.837.001	2.837.001

Valores em Reais (R$)

CBRE
CB RICHARD ELLIS

CALCULO RESIDUAL SIMPLIFICADO

PROJETO : RB Capital
Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ

DATA: ***dez/09***

PARÂMETROS DE DESENVOLVIMENTO

Aproveitamento			**Custo Coeficiente**	
AT (m²)		**6.000**	Vt PNG (R$/m²)	-
TO	**1,0**	6.000	Fp	-
CAbas	**1,0**	6.000	Fs	-
CAmax	**1,0**	6.000	Custo Unitário (R$/m²)	-
Área Computável Adotada (m²)	1,0	**6.000**	**Total (R$)**	-

RECEITA ESTIMADA

	Eficiência Layout	Área de Venda (m²)		Preço de Venda R$/m²		*R$*
Apartamento 1	**1,00**	6.000	x	**6.500**	=	39.000.000
Apartamento 2	**0,00**	0	x	**0**	=	-
Apartamento 3	**0,00**	0	x	**0**	=	-
						39.000.000
	Despesas de comercialização e marketing			**3,5%**	=	(1.365.000)

Receita liquida estimada ***37.635.000***

CUSTOS DE IMPLANTACAO ESTIMADOS

Construção		*Área Liquida (m²)*		*Custo R$/m²*		*Totais R$*
	Construção	6.000	x	**1.500**	=	9.000.000
	Subsolo	47.200	x	**-**	=	-
	Urbanização	6.000	x	**-**	=	-
						9.000.000
	Coeficiente	-	x	-	=	-
	.honorarios profissionais	**5,0%**			=	450.000
	.gerenciamento	**5,0%**			=	450.000
	.contingencias:	**2,0%**			=	180.000
	.outros	**2,00%**			=	180.000

Financiamento

.sobre 50% do custo de construçã	**18**	meses @	**12,00%** a.a.		
			18,53%	=	833.835

Custo Total Obra ***11.093.835***

Valor Residual ***26.541.165***

CALCULO DO VALOR DO TERRENO

Custo de aquisição

5%	do valor de compra			593.683

Financiamento

.sobre 100% do custo do terreno	**18**	meses @	**12,00%**	a.a	
			18,53%		2.200.150

CUSTO TOTAL OBRA + ENCARGOS FINANCEIROS ***13.887.668***

.lucro esperado = **100%** sobre o custo do terreno

Valor máximo do terreno hoje	***R$***	***11.873.666***	
AT	=	6.000	m²
equivalente a :	R$	**1.978,94**	/m²

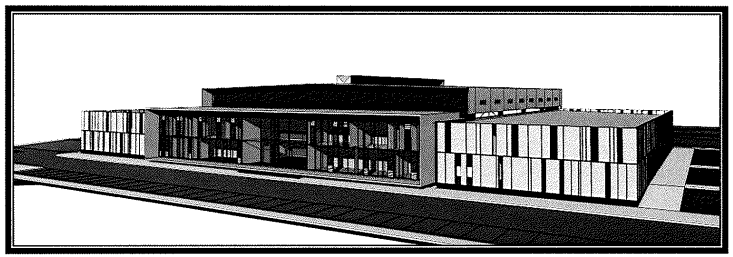
.LUCRO:	***R$***	***11.873.666***	
.Refazendo Lucro:		***31,5%***	sobre a receita total
		46,1%	sobre o custo total (terreno + obras), com financiamento
		100,0%	sobre o custo do terreno

Períodos	14
Taxa Desconto	12%
VP	**2.429.587**

VALORAÇÃO

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CENTRO DE MANUTENÇÃO AGUSTAWESTLAND



ESTRADA DA CAPELA VELHA, S/N

ITAPEVI/SP

Valoração

Centro de Manutenção AgustaWestland

Estrada da Capela Velha, s/n
Itapevi/SP

Preparado para:

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Desenvolvido por:

Valuation & Advisory Services Department

São Paulo

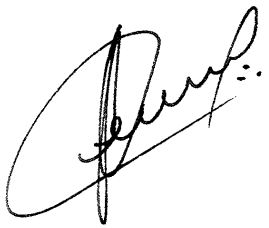
1 de Julho de 2010

1.	OBJETIVO	1
2.	METODOLOGIA	1
2.1.	Comentários Gerais	1
3.	LOCALIZAÇÃO	2
3.1.	Situação	2
3.2.	Ocupação Circunvizinha	2
3.3.	Melhoramentos Públicos	3
3.4.	Comunicações	3
4.	DESCRIÇÃO	4
4.1.	O Terreno	4
4.2.	O Projeto	4
4.3.	Quadro de Áreas	5
4.4.	Conservação e Reparos	5
5.	TITULAÇÃO	6
6.	DISPÊNDIOS	6
7.	LEGISLAÇÃO URBANA	7
8.	OCUPAÇÃO ATUAL	7
9.	CONDIÇÕES DE MERCADO	8
9.1.	O Setor Industrial do Estado de São Paulo	8
9.1.1	O Estoque Total	9
9.1.2	Oferta de Galpões	11
9.1.3	Demanda para Ocupação	12
9.1.4	Preços Praticados	14
9.1.4.1	Locação de Imóveis Industriais	14
9.1.4.2	Venda de Imóveis Industriais	14
9.1.5	*Business Parks*	15
9.1.5.1	Estoque de *Business Parks*	15
9.1.6	Conclusões sobre o Mercado Industrial	19
10.	DEMANDA PARA INVESTIMENTO	21
10.1.	Investidores Nacionais	21
10.1.1	Institucionais	21
10.1.2	Privados	22
10.2	Investidores Estrangeiros	22
10.3	Retorno Inicial Esperado	24
11.	CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	27
11.1.	Localização	27
11.2.	Características Físicas	27
11.3.	Posição do Imóvel Perante o Mercado	27
12.	CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR	28
12.1.	Valor de Venda para Investimento – Base Contrato	28
12.1.1	Valor do Aluguel	28
12.1.2	Venda para Investimento – Base Capitalização Direta	29
12.1.3	Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado	29
12.1.5	Análise de Sensibilidade	30
13.	VALORAÇÃO	31
13.1.	Bases de Valoração	31
13.2.	Opinião de Valor	31
14.	CONFIDENCIALIDADE	32

APÊNDICES

Apêndice I	**Planta de Localização e Situação**
Apêndice II	**Fotografias**
Apêndice III	**Fluxos de Caixa**

Imóvel:	**CENTRO DE MANUTENÇÃO AGUSTAWESTLAND;**
Tipo:	Projeto "B*uilt-to-Suit*";
Local:	Estrada da Capela Velha, s/n;
Áreas:	Área de Terreno: 56.919,86 m²; Área Construída: 5.117 m² (projeto);
Locador:	Arbeit 28 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda;
Locatário:	AgustaWestland do Brasil Ltda;
Mercado:	O mercado de imóveis industriais na região metropolitana de São Paulo mostra-se bastante ativo, apesar do desaquecimento do setor industrial como um todo visto no primeiro trimestre de 2009. Nas regiões de Barueri, Itapevi e Jandira, em áreas próximas à Rodovia Castelo Branco e com fácil acesso ao Rodoanel Mário Covas, ou seja, localizações estratégicas e promocionais, a oferta de galpões de alto padrão construtivo é restrita. Nestes locais, os preços pedidos de locação estão entre os maiores da Região Metropolitana de São Paulo;
Definição do Valor:	Os valores foram estimados com base no método da renda (venda para investimento), tomando como premissas básicas os valores de aluguel de mercado e o valor de aluguel estabelecido pelo contrato vigente. Período do fluxo de caixa igual ao período de contrato;
Opinião de Valor:	**R$ 25.500.000,00** (Vinte e Cinco Milhões Quinhentos Mil Reais);
Data:	1 de Julho de 2010.



1. OBJETIVO

Conforme instruções da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***, este trabalho tem por objetivo a determinação do valor de mercado de projeto "*built-to-suit*" a ser construído em terreno localizado na Estrada da Capela Velha, s/n, município de Itapevi, região metropolitana de São Paulo.

2. METODOLOGIA

A metodologia que adotamos é a preceituada pela NBR 14.653-4 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas, pelo R.I.C.S. (The Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã Bretanha e pelo Appraisal Institute dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

2.1. Comentários Gerais

Ressaltamos que a relação entre a CB Richard Ellis e a ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***, não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro na propriedade objeto de análise neste 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.

Certificamos, ainda, que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

Não levamos em conta nenhum saldo pendente de hipotecas/empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, seja em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.

Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.

Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está, ou esteve contaminado. Portanto, nossa avaliação foi feita com base nas premissas de que a propriedade não está afetada por qualquer contaminação ambiental.

Os valores apontados estão condicionados às "Bases de Valoração" estabelecidas no item 13.1.

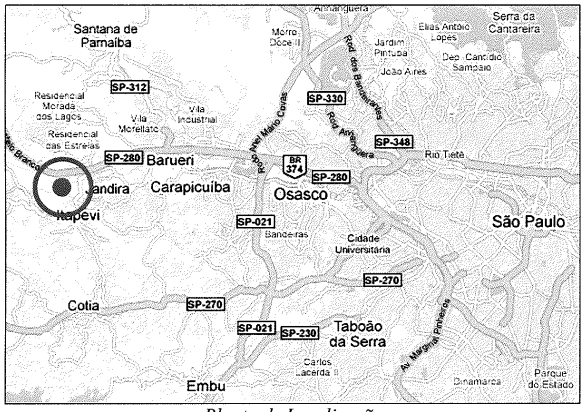
3. LOCALIZAÇÃO

3.1. Situação

O projeto "*built-to-suit*" objeto deste estudo será construído em terreno localizado na Estrada da Capela Velha, s/n, município de Itapevi, região metropolitana de São Paulo. Trata-se de um ponto estratégico para logística e distribuição, dado a proximidade da cidade de São Paulo, os incentivos fiscais e recursos oferecidos por Itapevi, Jandira e Barueri, com fácil conexão ao trecho sul do Rodoanel Mário Covas, que permite conexão à Rodovia Regis Bittencourt e ao Sistema Anchieta-Imigrantes.

O imóvel dista menos de 2 km do centro do município de Itapevi, e:

- Acesso à Rod. Castelo Branco : 2,8 Km
- Barueri (Centro) : 9,9 Km
- Rodoanel : 11 Km
- São Paulo (Marginais) : 19 Km



Planta de Localização

3.2. Ocupação Circunvizinha

A ocupação circunvizinha caracteriza-se pela presença de importantes centros de distribuição e galpões industriais de pequeno, médio e grande porte, dentre os quais podem ser destacados os centros de distribuição da B2W, Wal Mart e Lojas Americanas, assim como os centros logísticos da SLC Alimentos, Luft Agro, Gimba, Luft e Translute, além da Ford.

Existe também ocupação residencial de baixa densidade na micro-região, com principais aglomerações em torno dos núcleos urbanos de Jandira, Itapevi e Barueri.

Circunvizinhança

3.3. Melhoramentos Públicos

Água, energia elétrica (luz e força), telefone, entrega postal e acessos pavimentados.

3.4. Comunicações

Em termos de transporte urbano, podemos dizer que a região é razoavelmente servida por linhas de ônibus regulares que trafegam na rodovia e nos arredores, com conexão com os principais pontos de Itapevi, Jandira e Barueri.

O Aeroporto de Guarulhos, localiza-se a 50 Km da propriedade, enquanto o Aeroporto de Congonhas localiza-se a 32 Km da propriedade.

4. DESCRIÇÃO

4.1. O Terreno

O terreno possui formato e configuração irregulares, com frente para a estrada da Capela Velha de aproximadamente 200 m e área total de 56.919,86 m² segundo documentação fornecida para análise.

Está situado no topo de um morro em cota aproximadamente 5 m mais elevada em relação a estrada. Sua topografia desenvolve-se em aclive acentuado a partir da via (face noroeste) atingindo o cume em sua porção central e descendendo nas faces sul e leste.

O terreno possui bastante cobertura vegetal e existe uma nascente próxima ao seu limite sudoeste.

4.2. O Projeto

De acordo com o memorial descritivo, o projeto consiste em uma grande área de platô de 30.740 m², com pátio de aeronaves, heliponto homologado e estacionamento de veículos, além de hangar de manutenção com pé-direito de 6,5 m, que abrigará também áreas administrativas e de apoio.

Acessos, estacionamento, docas
Piso: pavimento flexível ou intertravado com infra-estrutura de drenagem;
Piso estacionamento e pátio: concreto liso desempenado.

Estacionamento de helicópteros, pistas de táxi e heliponto
Piso: pavimento rígido de concreto com tratamento antiderrapante.

Hangar
Estrutura: convencional de concreto armado;
Vedação: alvenaria convencional de blocos de concreto;
Caixilhos: alumínio anodizado;
Cobertura: estrutura de aço e telhas termo-acústicas zipadas;
Piso:
- Hangar – pavimento de concreto com tratamento antiderrapante;
- Oficinas – piso de borracha preto tipo plurigoma;
- Escritórios – piso vinílico;
- Áreas molhadas – piso cerâmico;

Divisórias:
- Geral – painéis de gesso acartonado;
- Escritórios – divisórias tipo solidor;

Forro: fibra mineral liso tipo Armstrong nos escritórios.

Infra-estrutura e instalações

- Ponte rolante com capacidade de 10 t, vão de 15 m, curso de 40 m e altura livre de 6 m;
- Sistema de alarme, prevenção e combate a incêndio;
- Sistema de segurança patrimonial com CFTV e alarme;
- Sistema de ar-condicionado;
- Poço artesiano com capacidade para 30.000 litros;
- Estação de tratamento de esgoto;
- Reservatório para armazenamento de águas com lubrificantes de 3 m³;
- Rede de ar-comprimido.

4.3. Quadro de Áreas

Hangar Agusta Westland	
	Área (m²)
Portaria	25,00
Refeitório	427,20
Cabine de Pintura	193,50
Hangar de Manutenção	1.749,20
Áreas Técnicas	1.217,90
Almoxarifado	661,00
Administração	843,50
Total Construído	**5.117,30**
Pátio de Aeronaves	7.838,90
Estacionamento	1.351,85

4.4. Conservação e Reparos

A construção do conjunto ainda está em estágio inicial (terraplanagem), não cabendo, portanto, comentários quanto à conservação.

5. TITULAÇÃO

Recebemos cópia de matrícula com data de 20 de agosto de 2009, registrada sob o número 94.969 no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia. As principais informações são resumidas no quadro abaixo:

Número de Matrícula	94.969
Área do Terreno (m²)	56.919,86
Proprietários	Arbeit 28 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***.

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.

6. DISPÊNDIOS

Não recebemos cópia atualizada do boleto de imposto territorial urbano (IPTU) referente ao terreno em questão e, como ainda não ocorreu o desmembramento da parte sobre a qual será implantado o projeto para a AgustaWestland, não existe cadastro imobiliário municipal individualizado para este.

Deste modo, não teceremos comentários a este respeito.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***.

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.

7. LEGISLAÇÃO URBANA

De acordo com a legislação de uso e parcelamento do solo do município de Itapevi, a área em estudo encontra-se em uma ZPI – Zona Predominantemente Industrial.

A Lei nº1.205/94, de 18 de Julho de 1994, estabelece as normas de parcelamento do solo urbano e dá outras providências, em que ficam estabelecidos os parâmetros a seguir.

A subseção V define que para as zonas de uso predominantemente industrial só serão permitidos loteamentos destinados à instalação de indústrias, segundo critérios da Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978:

- Lotes com frente mínima de 20,00 metros para via de circulação de veículos e profundidade mínima de 50,00 metros;
- A porcentagem de áreas públicas exigida para esta modalidade poderá ser reduzida nos loteamentos cujos lotes forem maiores que 15.000 m²;
- Cabem os requisitos urbanísticos de que tratam o artigo 8º, 9º, 11º, 12º, 13º e 24º e respectivos parágrafos.

8. OCUPAÇÃO ATUAL

Recebemos cópia do "Instrumento particular de contrato de locação atípica e outras avenças", assinado em 20 de maio de 2009.

A seguir, um quadro resumo com as principais informações do contrato de locação:

Locador	Arbeit 28 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Locatário	AgustaWestland do Brasil Ltda.
Objeto	Construção e locação de Hangar
Área Construída	5.177m²
Prazo Conclusão da Obra	260 dias à partir da assinatura do contrato
Prazo Locação	121 meses
Valor do Aluguel	R$ 205.000,00
Data Base	Agosto/2008
Índice de Reajuste Anual	IPCA (IBGE)
Atraso no Pagamento	Multa de 2%, juros de mora de 1% e correção monetária.
Multa por rescisão antecipada	Aluguel atual multiplicado pelo número de períodos remanescente no contrato.
Prorrogação do Contrato	Locatário tem direito a período igual ou inferior ao prazo inicial, a ser negociado.
Direito de Preferência	Locatário tem direito de adquirir o imóvel ao final do contrato.

Com base na inflação medida pelo índice IPC-A até julho de 2010 , o valor de aluguel aplicável no primeiro mês de vigência será de R$ 225.065,00 por mês.

9. CONDIÇÕES DE MERCADO

9.1. O Setor Industrial do Estado de São Paulo

O mercado industrial do estado de São Paulo passou por uma mudança substancial nos últimos anos, principalmente após a implantação do Plano Real em julho de 1994.

Neste período, assistiu-se a um grande movimento de relocação de empresas da Capital para o interior e outros estados, buscando tirar proveito dos benefícios fiscais oferecidos por diversas cidades. Além disso, a mobilização sindical, mais consolidada nos grandes centros urbanos, colaborou para o processo, fazendo com que as empresas buscassem locais onde o movimento sindical fosse menos articulado.

Outro aspecto relevante foi a vinda de várias empresas estrangeiras para o Brasil, que viam na estabilização da economia uma boa oportunidade de mercado para novas unidades industriais. Da mesma forma, as empresas já instaladas no país apostaram na criação de novas unidades de produção, principalmente no setor automobilístico.

Toda esta atividade fez com que o mercado de imóveis industriais vivesse um momento muito favorável nos três primeiros anos do Plano Real, ocorrendo vários negócios envolvendo propriedades industriais, tanto na Capital para reciclagem de uso, como em outras localidades para produção.

Muitos imóveis foram comercializados após ficarem longos períodos ofertados ao mercado, mas nem todos obtiveram sucesso na venda em virtude de estarem com seus preços fora da realidade ou por não possuírem uma vocação de uso definida para reciclagem.

Com os primeiros sinais de crise na economia mundial a partir de 1998, que repercutiu dramaticamente no Brasil, a movimentação do mercado foi reduzindo acentuadamente, agravando-se com a desvalorização cambial e com a política de juros extremamente elevados praticados pelo Governo.

Muitas empresas mudaram suas estratégias de expansão e, em muitos casos, optaram por se desfazer de alguns imóveis, os quais ficaram disponíveis a partir da racionalização de suas operações, ou de processos de terceirização.

Durante um longo período o mercado industrial mostrou-se "sonolento" com pouca movimentação e raras exceções.

A partir de 2003, após a estabilização do quadro político nacional, o mercado industrial começou a se mostrar mais ativo, com inúmeras indústrias com clara intenção de mudança para plantas mais modernas, reflexo direto do crescimento da economia de um modo geral.

No entanto, o volume de transações efetivamente realizadas ainda era pequeno em relação ao potencial do mercado, haja vista que o mercado industrial da Região Metropolitana possuía mais de 20 milhões de metros quadrados de área construída instaladas, sendo a grande maioria com mais de 30 anos, e o mercado apresentava ampla preferência por imóveis novos e em regiões adequadas às atividades industriais.

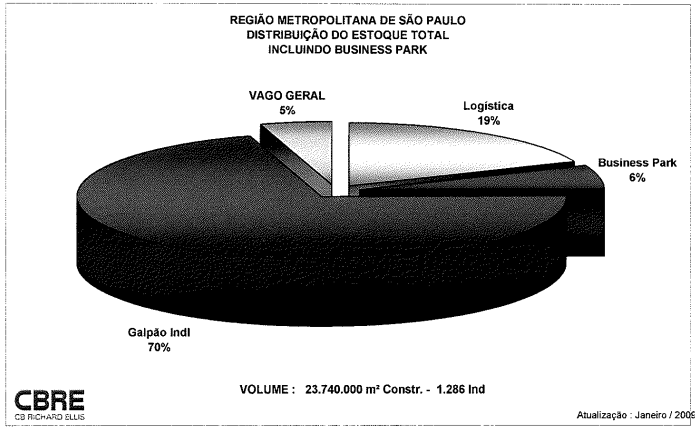
Já o mercado imobiliário voltado para imóveis de logística mostrou-se mais ativo neste período e continua ainda em franco desenvolvimento, haja vista a necessidade que muitas indústrias localizadas fora da Região Metropolitana possuem em ter centros de distribuição instalados dentro do maior mercado consumidor do país.

Este mercado vem se desenvolvendo ao longo dos últimos 10 anos, com grande preferência para regiões localizadas ao longo de rodovias arteriais principais, como a Via Dutra, Castelo Branco e o Sistema Anhanguera-Bandeirantes, sendo que esta última apresenta limitações de acesso. A região mais conhecida para esse tipo de atividade é a de Alphaville, no município de Barueri.

A implantação de parte do Rodoanel gerou muita especulação em termos de preços dos imóveis diretamente e indiretamente influenciados pela obra, mas que não se confirmam em termos de valores efetivamente praticados.

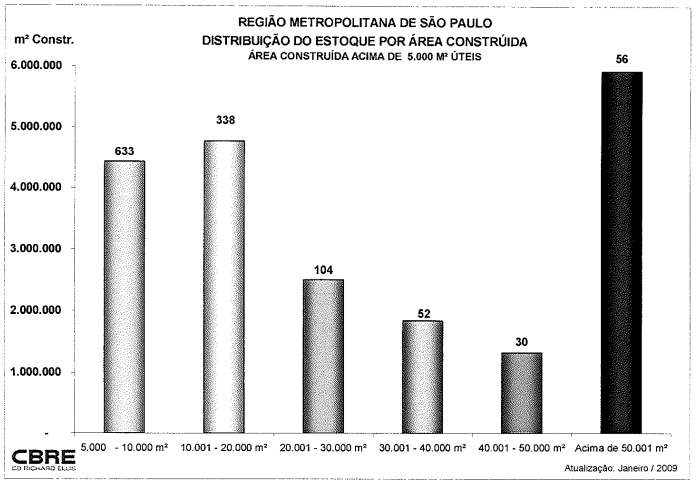
9.1.1 O Estoque Total

O estoque total de imóveis industriais na Região Metropolitana de São Paulo, que contempla imóveis com área construída acima de 5.000 m² e business parks, gira em torno de 23.740.000 m² de área construída, sendo que a maior parte do estoque, em torno de 70%, é destinada a usos indústrias variados. Os centros de distribuição e *business parks* representam 19% e 6% do estoque, respectivamente.



Atualmente, a oferta disponível está em torno de 5% do estoque total. Abordaremos este indicador com maiores detalhes adiante.

O gráfico abaixo apresenta a distribuição do estoque (excluindo *business parks*) por porte do imóvel:

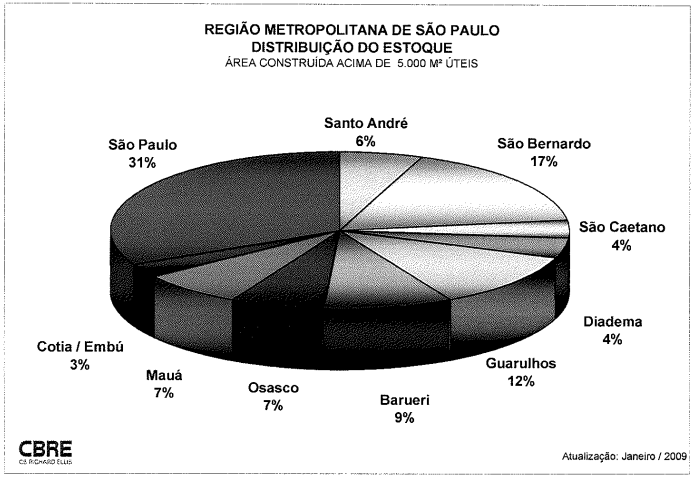


Nota-se uma predominância de galpões de pequeno porte (com área inferior a 20.000 m²), que representam cerca de 44% do estoque total, enquanto as faixas intermediárias de área, entre 20.000 m² e 50.000 m², representam apenas 27,3% do estoque total, área próxima à ocupada por galpões de grande porte (área acima de 50.000 m²), representando cerca de 29% do estoque total em m².

No que diz respeito à distribuição geográfica do estoque, o município de São Paulo e a região do ABCD, que tiveram seu parque industrial instalado ainda nos anos 50 e 60, concentram 62% do estoque dividido igualmente.

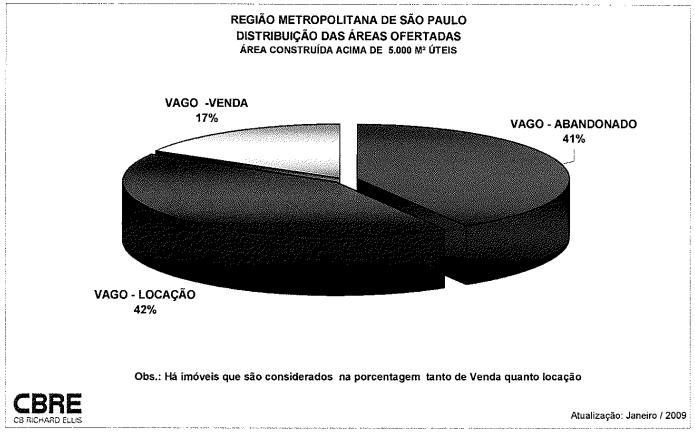
O município de São Bernardo também tem uma participação significativa de 17% e Guarulhos, com industrialização mais recente, responde por 12%.

A distribuição detalhada do estoque por município é mostrada no gráfico a seguir.



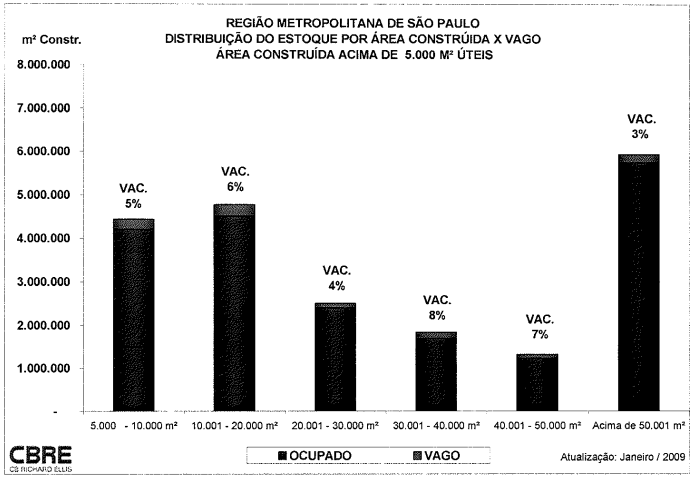
9.1.2 Oferta de Galpões

Como visto anteriormente, a oferta atual de imóveis industriais é de 5% do estoque, ou aproximadamente 1.200.000 m².



A oferta é composta em sua maioria por imóveis para locação, em torno de 42%, com uma pequena parcela de imóveis disponíveis para venda, aproximadamente 17%. Computamos ainda 41% de imóveis vagos e abandonados, pois se sabe que embora não estejam disponíveis abertamente no mercado, muitas vezes estes imóveis são passíveis de comercialização à medida que surgem interessados.

A disponibilidade de área é maior em galpões de pequeno porte (até 20.000 m²), que apresentam taxa de vacância média de 5,4% ou área que representa cerca de 48,5% da oferta total disponível. Enquanto galpões de grande porte (acima de 50.000 m²) apresentam taxa de vacância média de 3%, o que representa área equivalente a cerca de 18,5% da oferta disponível. Os galpões de médio porte (entre 20.000 m² e 50.000 m²) representam cerca de 33% da oferta; as taxas de vacância podem ser mais bem visualizadas no gráfico abaixo:

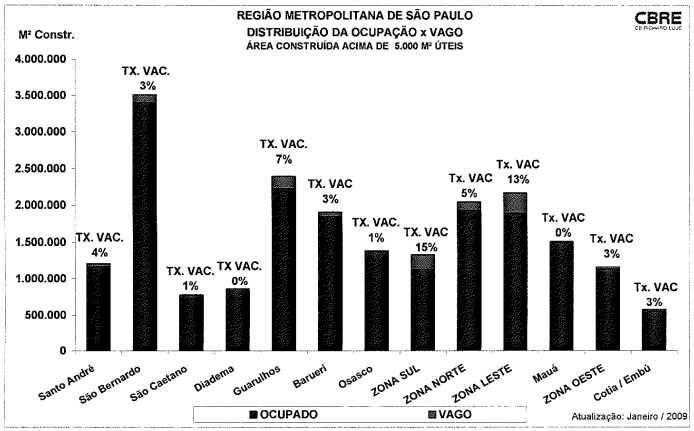


A distribuição geográfica da oferta disponível reflete o processo de mudança de uso e relocalização que ocorre com maior intensidade na capital de São Paulo, onde os imóveis vagos somam pouco mais de 608.500 m², ou cerca de 60% da oferta disponível. O município apresenta a maior proporção de espaços vagos da Região Metropolitana, com taxas entre 3% e 15%.

Apenas como comparação, a Região do ABCD, que tem o segundo maior estoque construído, totaliza cerca de 150.000 m² vagos ou cerca de 15% da oferta disponível, com taxas médias de vacância entre 0% e 4%. Em Guarulhos e Barueri as taxas de vacância são de 7% e 3% respectivamente.

A recente divulgação da antecipação das obras do Rodoanel no trecho próximo a Imigrantes atraiu nos últimos meses diversas indústrias para a região do ABCD em que quase todas as cidades da área registraram quedas na vacância em relação à última pesquisa. O destaque foi para a cidade de São Caetano que registrou uma queda de 5 pontos percentuais no período, registrando vacância de apenas 1%.

O gráfico abaixo apresenta a distribuição da oferta nos principais municípios da Região Metropolitana.



9.1.3 Demanda para Ocupação

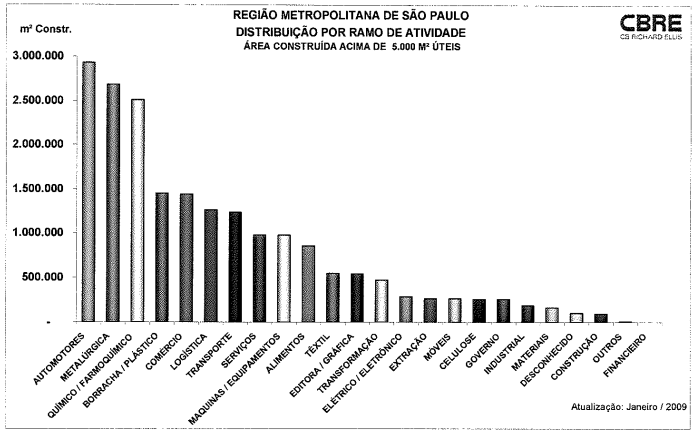
O desenvolvimento do mercado industrial brasileiro ocorreu ao longo dos últimos cinqüenta anos. Nos anos 60 e 70, o desenvolvimento do mercado foi impulsionado pelo crescimento da indústria automobilística, a qual atraía uma maior quantidade de multinacionais para o país. As décadas de 80 e 90 foram marcadas pela estagnação, a qual teve como principal causa os altos índices de inflação no Brasil.

O início dos anos 2000 foi marcado por um lento crescimento da indústria, porém foi a partir do ano 2005 que o aquecimento da economia brasileira proporcionou a retomada do desenvolvimento do mercado industrial, com novos investimentos e atração de muitas indústrias multinacionais e grandes grupos brasileiros para ampliação da capacidade produtiva e abertura de novas fábricas.

O movimento de migração das indústrias para o interior e para estados que ofereçam maiores incentivos nos últimos anos, não alterou a posição do estado de São Paulo como maior concentração industrial do Brasil, com mais de 25 milhões de metros quadrados de área construída em imóveis industriais.

A produção industrial paulista supera, em larga escala, a produção dos estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul juntos, o que tem contribuído para São Paulo ainda ser considerada, atualmente, o maior pólo econômico da América Latina.

O perfil industrial da Região Metropolitana de São Paulo se reflete no tipo de ocupação e de demanda no mercado imobiliário deste segmento. O gráfico abaixo apresenta a área ocupada por segmento de atividade:

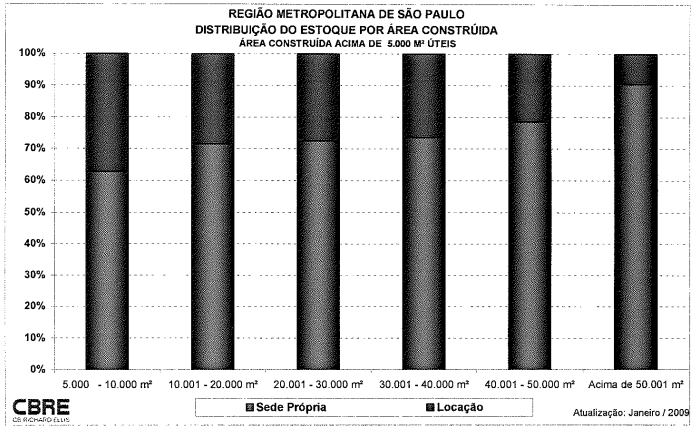


Como é possível observar, a indústria automobilística ainda prevalece como maior ocupante, seguida pela indústria metalúrgica e químico-farmacêutica, que faz parte da cadeia automobilística. Nota-se que os setores de comércio e logística se posicionam, respectivamente, como 5º e 6º maiores ocupantes na Região Metropolitana.

No que diz respeito à localização, a demanda atual tem procurado manter proximidade aos centros consumidores, mas buscando regiões com infra-estrutura e custo de implantação e operação mais adequadas ao segmento industrial.

Neste sentido os principais eixos rodoviários, em especial as Rodovias Castelo Branco, Anhanguera e Dutra, são regiões preferenciais, seja nos seus trechos próximos a São Paulo, estratégicos para operações de logística ou no interior próximo, mais demandado por operações de produção.

É importante lembrar que a ampla maioria dos ocupantes, em especial as grandes operações, são proprietários, situação que tende a se inverter, seguindo o modelo de mercados mais maduros, como o norte-americano. O gráfico abaixo apresenta a relação entre ocupantes proprietários e ocupantes locatários por porte de imóvel.



Exceção deve ser feita às operações logísticas, que demandam grandes áreas e normalmente não imobilizam capital na aquisição de imóvel.

9.1.4 Preços Praticados

9.1.4.1 Locação de Imóveis Industriais

Os valores de aluguel para imóveis industriais estão diretamente condicionados às suas especificações e principalmente quanto à localização.

Em nossos levantamos, constatamos que os preços pedidos em imóveis industriais podem ser divididos em dois grupos:

- 1ª Linha: imóveis novos, com boas especificações e próximos as principais rodovias;
- 2ª Linha: imóveis antigos, com baixas especificações e em regiões secundárias.

Em virtude da escassez de terrenos para novas construções na cidade, tem aumentado o número de empresas interessadas em instalações *Built to Suit*. A reutilização de galpões existentes, construídos dessa forma, contribui também para a valorização dos preços na cidade.

Para a Região Metropolitana de São Paulo, podemos identificar que imóveis de 1ª linha apresentam valores locativos praticados entre R$ 15,00/m² e R$ 20,00/m² e os de 2ª linha entre R$ 10,00/m² e R$ 14,00/m².

9.1.4.2 Venda de Imóveis Industriais

Os valores de venda estão fortemente atrelados ao potencial de renda que cada imóvel possa oferecer. Desta forma, investidores tomam por base os valores locativos praticados em cada região, aplicando taxas de atratividade adequadas ao mercado atual.

Se observarmos apenas valores ofertados na Região Metropolitana de São Paulo como um todo, é possível identificar uma ampla faixa entre R$ 400,00/m² e R$ 2.100,00/m², trazendo a uma média de R$ 1.700,00/m². No entanto, deve-se ressaltar que as ofertas possuem um fator especulativo, não representando efetivamente os valores praticados. Deve-se também observar que cada imóvel possui uma particularidade quanto à localização, acesso, padrão construtivo, zoneamento, dentre outras variáveis, que contribuem para a amplitude dos valores apresentados.

Ressaltamos que o custo de construção (material e mão-de-obra) de galpões industriais novos encontra-se, atualmente, entre R$ 750,00 e R$ 950,00 por metro quadrado de área construída, para galpões de médio padrão, e entre R$ 1.000,00 a R$ 1.200,00 por metro quadrado de área construída, para galpões de alto padrão, oscilando conforme os materiais empregados e especificações exigidas.

9.1.5 *Business Parks*

Existem, atualmente, dois conceitos básicos de condomínios fechados industriais, denominados *Business Park*. São eles:

Construções Modulares

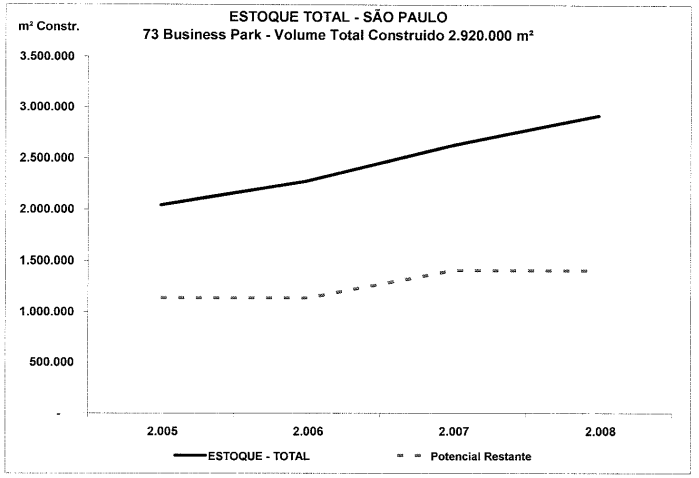
Normalmente incorporados nas regiões mais próximas, ou mesmo dentro dos grandes centros urbanos, em terrenos com áreas entre 30.000 m² e 60.000 m². Neles são construídos galpões modulares, geminados, com aproximadamente 1.200 m² a 1.500 m² de área construída total, com boas especificações técnicas e que permitem flexibilidade de ocupação.

Lotes para construção

Este tipo de empreendimento, de maneira geral, está localizado em regiões afastadas dos centros urbanos, nas quais o valor do terreno é, em geral, inferior. Trata-se de grandes áreas, divididas em lotes de tamanhos variados, que possuem infra-estrutura básica de arruamento, segurança e serviços de apoio.

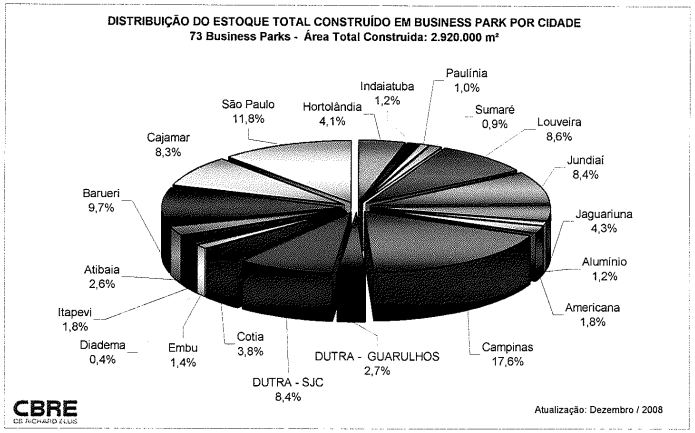
9.1.5.1 Estoque de *Business Parks*

O gráfico a seguir mostra a evolução do estoque total no estado de São Paulo a partir de 2006, período em que se intensificou crescimento do estoque total no estado de São Paulo.

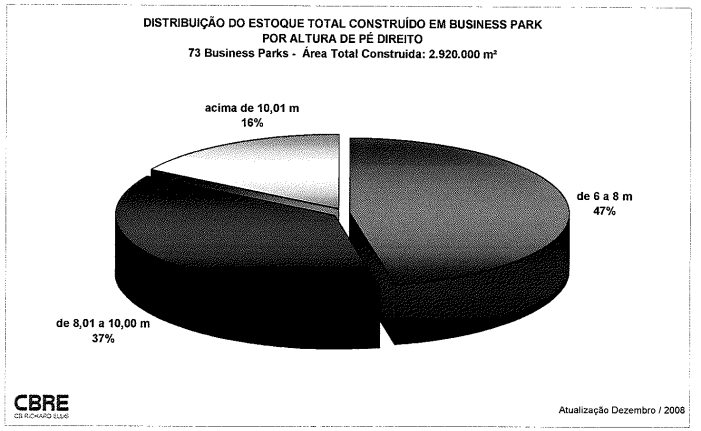


A linha tracejada indica o potencial restante em cada ano, ou seja, área de *Business Parks* ainda não concluídos ou entregues inteiramente no fechamento de cada ano, mas que serão concluídas no curto prazo.

Atualmente existem 73 *Business Parks* em todo o estado de São Paulo, totalizando cerca de 2.920.000 m² de área construída, cujas maiores concentrações estão nos municípios de São Paulo e Campinas, representando cerca de 30% do total construído. Outros mercados importantes são os de Jundiaí e Barueri, com respectivamente 8,4% e 9,7% do estoque total.

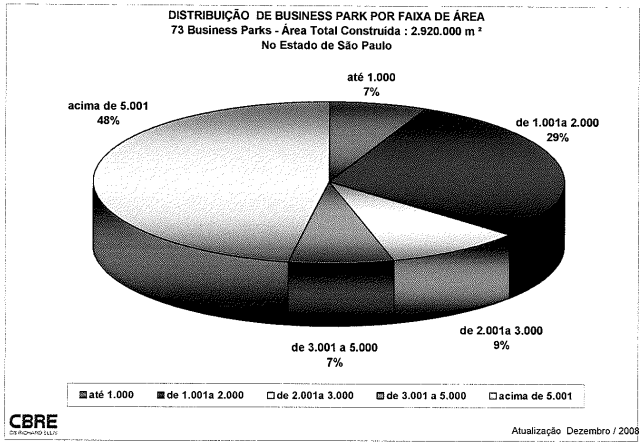


No que diz respeito ao formato do produto, os business parks são predominantemente empreendimentos modulares especulativos, com área total construída superior a 5.000 m² e com pé-direito entre 6 m e 10 m. O volume do estoque com pé-direito acima de 10 m ainda é pequeno, em torno de 16% do estoque total.



O gráfico a seguir mostra que, praticamente metade da área total construída no estado de São Paulo (48%), o que representa cerca de 1.380.000 m², são de *Business Parks* com áreas construídas acima de 5.000 m².

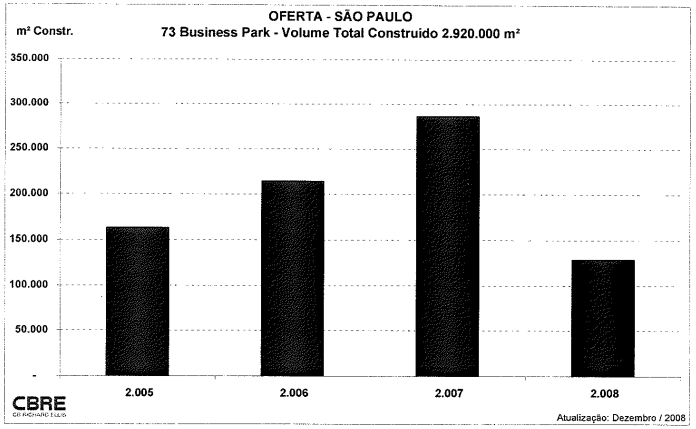
Como dito anteriormente, o mercado de business parks desenvolveu-se recentemente, a partir das mudanças econômicas ocorridas em meados da década de 90.



Nos 10 anos entre 1994 e 2004, a entrega de novo estoque oscilou bastante, sendo que 80% do volume construído se concentraram nos anos de 1998, 2000 e 2002. Os anos de 1998 e 2000, em especial, representam marcas históricas de entrega.

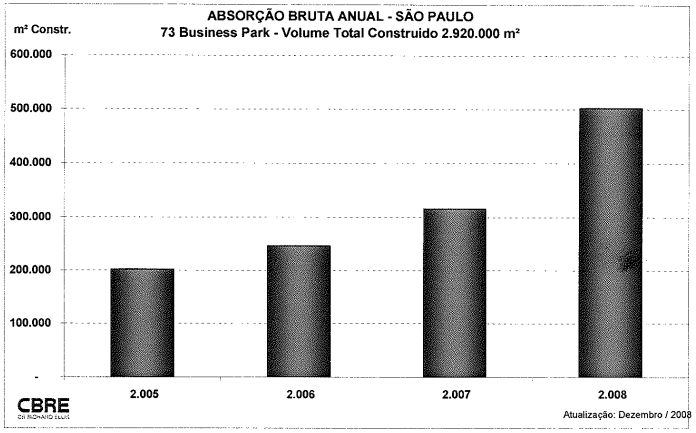
Nos últimos três anos, o volume de entrega anual vem crescendo de maneira consistente e a previsão até o final de 2008 confirma essa tendência.

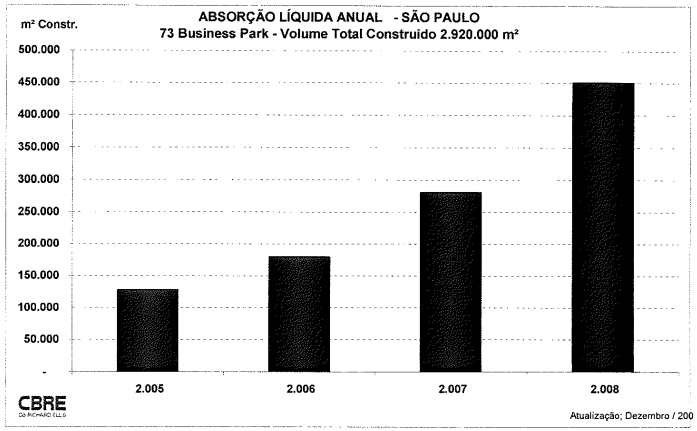
A retomada no ritmo de construção de business parks nos últimos 3 anos vinha causando o gradual aumento da oferta disponível. Contudo, em 2008, observou-se uma queda na oferta, conforme mostra o gráfico abaixo:



Isto pode ser explicado pelo aumento da demanda, que vem superando a entrega de novos empreendimentos e a expansão dos empreendimentos existentes.

O gráfico a seguir mostra a absorção anual de 2005 a 2008.



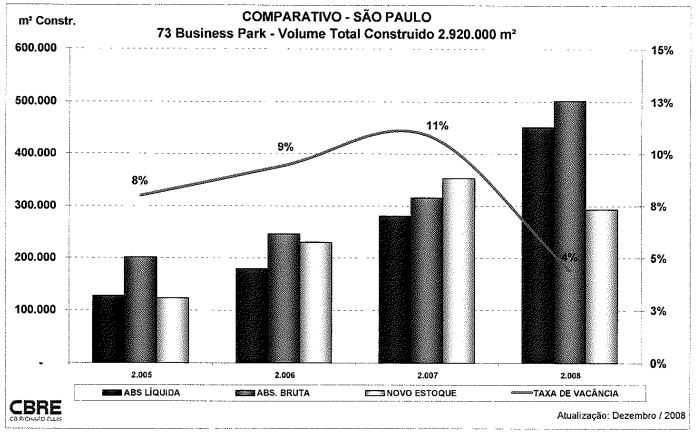


A absorção em 2005 foi de cerca de 201.500 m², em 2006 foi pouco mais de 245.000 m²; já em 2007, ocorreu crescimento expressivo de cerca de 30%, passando de 315.000 m². Em 2008 a absorção bruta foi de pouco mais de 500.000 m², apresentando forte crescimento de quase 60% em relação a 2007.

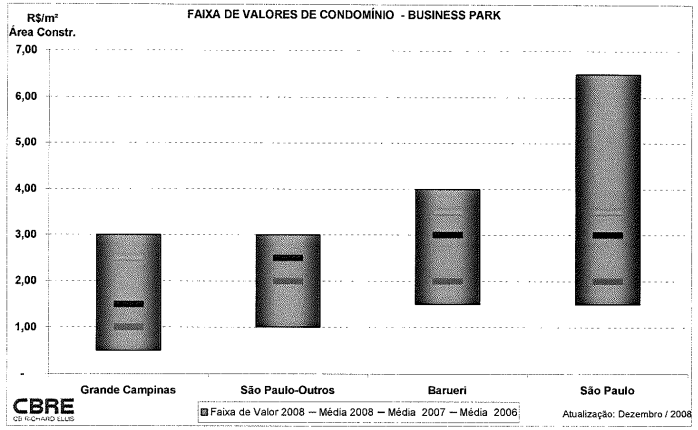
O gráfico a seguir apresenta a absorção líquida, que consiste no saldo entre o espaço ocupado entre dois períodos, ou seja, representa o crescimento real do mercado.

É bastante claro o crescimento do mercado, que no ano de 2007 teve crescimento equivalente ao do biênio 2005-2006. A absorção líquida em 2007 esteve em torno de 280.000 m², volume atingido já no 1º semestre de 2008, ano em que totalizou cerca de 450.000 m² de absorção líquida. Assim, 2008 apresentou um crescimento de cerca de 62% em relação à 2007.

A seguir, comparamos a absorção, o novo estoque e a conseqüente taxa de vacância nos últimos anos.



Em consequência da forte demanda e da oferta restrita, nota-se o crescimento dos valores de locação médios, como mostra o gráfico abaixo.



9.1.6 Conclusões sobre o Mercado Industrial

Nos últimos anos, o parque industrial brasileiro recebeu grandes investimentos devido às condições econômicas favoráveis, com o aumento da estabilidade econômica e a queda brusca do risco país, os quais atraíram a vinda do investidor estrangeiro, principalmente a partir de 2005.

O processo de mudança de uso ocorrido na cidade de São Paulo ocasionou uma diminuição gradativa na oferta de terrenos para uso industrial, o que levou à expansão do mercado para regiões próximas à capital e de boa infra-estrutura. Segundo a Fiesp, cerca de 64% das indústrias do estado localizam-se num raio de 100 km da capital.

O crescimento do mercado de *business park* acompanha o crescimento dos setores de logística e transporte, por demandarem localização estratégica, fácil acesso e construções versáteis e de pé-direito elevado. A falta de alternativas nas regiões próximas à capital, o aumento do preço dos terrenos nos últimos anos vem ocorrendo um movimento de interiorização das indústrias de diversos setores, tais como a indústria automobilística, por exemplo.

A economia brasileira desempenhou-se muito bem em 2008, analisando-se o resultado acumulado no ano. O período de desaquecimento econômico, vivenciado no quarto trimestre de 2008 e primeiro semestre de 2009, deverá resultar, segundo projeções da CNI (Confederação Nacional da Indústria), em uma queda de 0,4% do PIB em 2009 e recuo de 3,5% no PIB industrial, que, se considerados apenas os quatro primeiros meses de 2009, recuou 15% em relação aos quatro primeiros meses de 2008.

Os indicadores de evolução da produção e do emprego registraram, no primeiro trimestre de 2009, recordes negativos. A indústria apresenta, sazonalmente, desempenho menor no primeiro trimestre; porém não foi o fator determinante dos indicadores negativos. O nível de utilização da capacidade instalada atingiu o mais baixo patamar desde 1999. No final do segundo trimestre de 2009, a confiança dos empresários aumentou e o acesso ao crédito de maneira geral melhorou, acenando para uma retomada do setor no segundo semestre deste ano.

Desta forma, como foi observado anteriormente, no segundo semestre de 2008, a significativa entrega de novos espaços junto ao cenário de crise internacional, estabilizou os valores praticados neste período. A intensificação da queda de confiança da indústria e os ajustes de estoques de produção, que levaram à brusca queda na produção no primeiro trimestre de 2009, contrastaram com a demanda por imóveis industriais na Região Metropolitana de São Paulo, que se manteve ativa no período. No segundo trimestre de 2009, a melhoria dos indicadores do setor industrial, mostra-se alinhado com a atividade aquecida do mercado imobiliário industrial na Região Metropolitana de São Paulo.

10. DEMANDA PARA INVESTIMENTO

10.1. Investidores Nacionais

10.1.1 Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Existe hoje mais de 350 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R$ 315 bilhões (17,5% do PIB), 1,7 milhões; de participantes ativos, 600 mil inativos e quatro milhões de dependentes.

Segundo os seus patrimônios, podemos classificá-los, de modo geral, em quatro grupos:

Classe	Patrimônio	Número de Instituições
1	Superior a R$ 1 bilhão	46
2	De R$ 500 milhões a R$ 1 bilhão	37
3	De R$ 100 milhões a R$ 500 milhões	95
4	Inferior a R$ 100 milhões	> 100

Dentre as principais instituições Classe 1 estão: Previ, Petrus, Funcef, Fundação Cesp, Sistel, Valia, Itaubanco, Centrus, Forluz, Real Grandeza.

Os investimentos por parte dos fundos de pensão surgiram no início dos anos de 1980 e, após as primeiras aquisições de edifícios ocupados pelas próprias entidades patrocinadoras, o setor foi buscando a diversificação.

Gradativamente, desde 1980, o investimento em escritórios com ar condicionado central e em Shoppings Centers foi dominado por investidores institucionais, que chegaram ter uma participação de 80% das aquisições para investimento até os anos de 1990.

No entanto, as condições econômicas do final da década de 1990 e início dos anos 2000, que permitiam maiores ganhos no mercado financeiro, somadas a alterações na legislação que rege a atuação dos fundos de previdência, que reduziu e limitou o patrimônio imobiliário destes a 10% dos seus patrimônios totais, resultaram na diminuição da atuação deste tipo de investidor no mercado imobiliário.

Nos últimos anos, o volume de aquisições por parte destes investidores foi baixo e, atualmente, poucos fundos de pensão estão em demanda para aquisição de imóveis, pois uma parte deles tem problemas de enquadramento nas regras da Secretaria de Previdência e, ainda, há aqueles que preferem concentrar seus investimentos no mercado de renda variável.

Ainda assim, o cenário de queda das taxas de juros das aplicações financeiras em curto/médio prazo tem despertado o interesse de instituições que não atuavam tradicionalmente neste mercado (fundos de previdência de empresas privadas), que vêm avaliando a conveniência de adquirir seus primeiros imóveis.

10.1.2 Privados

Empresas Especializadas em Real Estate

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigente 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 tem se tornado muito freqüente, envolvendo principalmente empresas industriais.

Via de regra, o tipo de contrata firmado é considerado atípico, com clausulas exclusivas de segurança para o investidor. Muitos investidores incluem clausulas especiais que permitem a Securitização dos recebíveis.

Pessoas Físicas e Pequenos Investidores

Este constitui o maior grupo de investidores privados atuando no mercado imobiliário, composto basicamente por pessoas físicas e as pequenas empresas de participação. Nos últimos anos, estes têm constituído a principal demanda para investimento, mas sua capacidade de movimentação do mercado é muito menor que os investidores institucionais.

Em geral, este tipo de investidor tem preferido andares de escritórios e pequenos imóveis. O valor médio de cada transação praticada situa-se na faixa de R$ 2 a 3 milhões, muito embora algumas transações cheguem a estar entre R$ 5 e 6 milhões e algumas poucas alcancem até R$ 10 milhões.

O que se percebe, no momento, é um esforço grande das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários, onde pequenos investidores se juntam numa mesma carteira viabilizando a saída do incorporador para este voltar ao mercado e reaplicar o ganho em outros empreendimentos.

Recentemente pudemos acompanhar diversas tentativas deste tipo de captação de recursos, como os seguintes fundos imobiliários: Água-Branca, Inpar-Olimpíadas, Pátio Higienópolis, Hospital da Criança, Memorial Office Building, Torre Almirante, West Plaza Shopping e outros. Essa prática é muito comum no mercado imobiliário norte-americano, mas ainda está dando seus primeiros passos no Brasil.

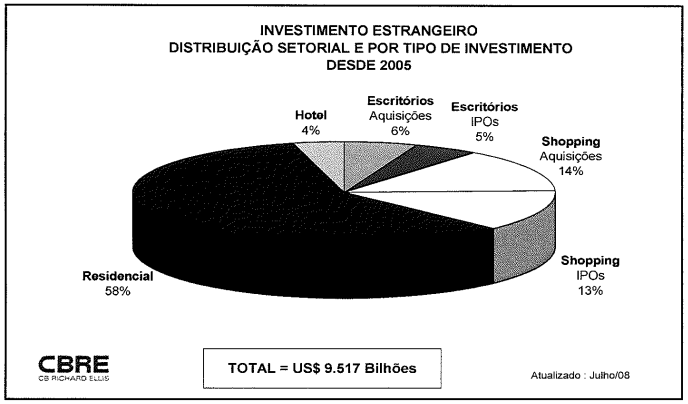
10.2 Investidores Estrangeiros

Graças à estabilidade política e econômica dos últimos anos, cada vez mais investidores estrangeiros estão se interessando pelo mercado imobiliário nacional, inclusive pelo fato de que as possibilidades de retornos elevados são maiores do que nos países desenvolvidos.

A tendência deste tipo de investidor é a parceria com empresas nacionais através de *joint-ventures* ou aquisição de participação de empresas nacionais, muito embora já se tenha os primeiros sinais de investidores pessoa-física externos entrando no mercado interno. Começa, também a haver uma preferência pela compra de edifícios/empreendimentos inteiros e não de participações minoritárias, sem poder de decisão.

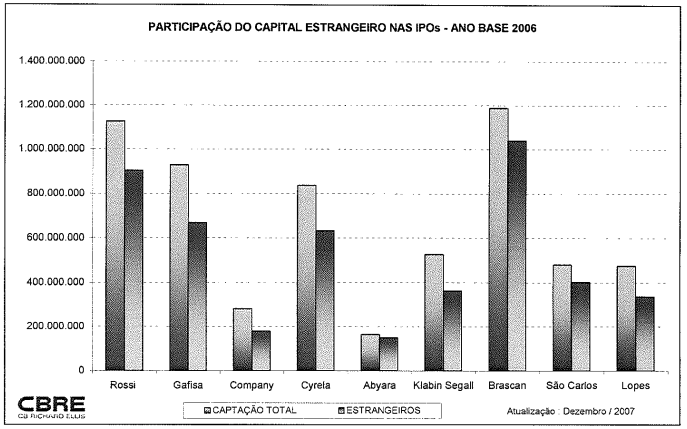
Desde 2005, o valor das aquisições diretas já soma cerca de US$ 9.5 bilhões, direcionadas principalmente a edifícios de escritórios e shoppings centers "*prime*", enquanto que os investimentos estrangeiros em ofertas públicas primárias (IPO) de empresas do ramo imobiliário ultrapassam US$ 2,2 bilhões.

O gráfico a seguir mostra a distribuição dos investimentos, por segmento de mercado.



Grande parte do volume investido no mercado brasileiro foi destinada ao mercado residencial (58% do total), através da compra de participação em algumas das maiores empresas incorporadoras e construtoras do país (IPO).

Os gráficos a seguir mostram a participação de capital estrangeiro nas operações de IPO mais recentes.



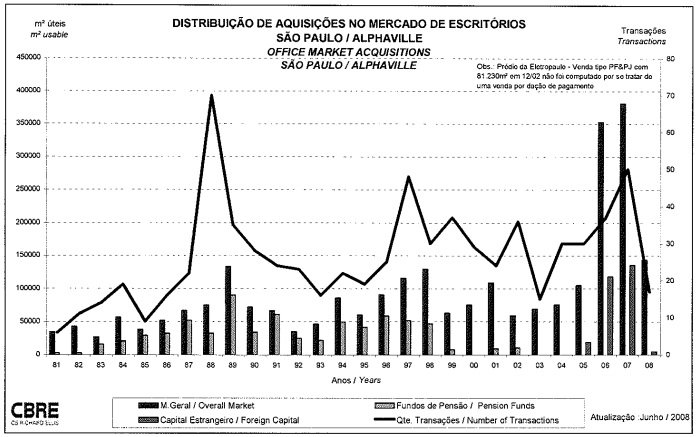
Embora as aquisições tenham sido realizadas principalmente por grandes fundos de pensão e fundos de investimento estrangeiros e tenham focado os melhores imóveis/empreendimentos e empresas do setor, as perspectivas são positivas e ainda existe demanda por novos produtos.

O interesse internacional no mercado imobiliário brasileiro não está restrito às regiões mais tradicionais e consolidadas, como São Paulo e Rio de Janeiro, mas inclui também outras regiões com potenciais específicos.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda acompanha os investimentos produtivos nos pólos industriais e de logística mais consolidados nas regiões de Campinas, Belo Horizonte, Curitiba-Paranaguá, Salvador e Recife, mas também busca oportunidades em centros em formação com bom potencial de crescimento do consumo, principalmente para centros de distribuição.

No segmento turístico, na região Nordeste já é sentida a efetiva presença de grupos europeus atuando no mercado imobiliário-turístico de segunda residência.

O gráfico a seguir apresenta especificamente o histórico de aquisições para investimento no mercado de escritórios de São Paulo e exemplifica o recente crescimento do volume de investimentos estrangeiros:



Fica claro que os investidores institucionais nacionais tiveram grande participação nos anos de 1980 e 1990 e, a partir de 2005 e, mais fortemente, em 2006 e 2007 os investidores internacionais ocuparam posição significativa no mercado, constituindo demanda importante no momento.

10.3 Retorno Inicial Esperado

O mercado de investimento imobiliário passou por um período de baixa liquidez na primeira metade desta década, o que fez com que os investidores com disposição de atuação neste mercado exigissem maiores rendimentos.

Muitos foram os fatores que influenciaram este cenário, tais como os ataques terroristas em 2001 e a diminuição do ritmo da economia americana, o problema energético brasileiro e, principalmente, a alta taxa de juros praticada no mercado financeiro interno ao longo dos anos.

De fato, a taxa Selic chegou a ultrapassar os 20% a.a. e as aplicações financeiras tiveram um apelo bastante forte, fazendo com que os investidores preferissem este tipo de aplicação em detrimento a investimentos imobiliários tradicionais.

Consequentemente, para concorrer com o mercado financeiro, os investimentos imobiliários também eram feitos com bases em taxas de retornos elevadas, acima de 13% a.a., sendo poucas as transações abaixo deste patamar.

A partir de 2006, com a queda gradual da taxa Selic associada a entrada de investidores estrangeiros e a constituição de empresas nacionais voltadas exclusivamente ao investimento imobiliário, o volume de transações cresceu consideravelmente, fazendo com que as taxas de desconto fossem praticadas em níveis mais baixos, alavancando o valor dos imóveis comerciais, principalmente edifícios de escritórios e shopping centers.

No final de 2007, com a crise imobiliária nos Estados Unidos e o aumento da taxa Selic como forma de conter um possível aumento da inflação, especulou-se sobre o possível aumento das taxas de desconto para novos investimentos e a inevitável queda nos valores, o que não pôde ser verificado de fato.

Nos últimos dois trimestres o mercado em geral entrou em um período de turbulência gerado pela crise financeira internacional. Com isso, muitos investidores com propostas formais de aquisições recuaram e solicitaram mais tempo para "pensarem" no assunto.

Em princípio verificamos que o aumento da taxa de juros e a restrição ao crédito dificultado a alavancagem na aquisição, o que tem gerado taxas de descontos mais elevadas que as praticadas até o final de 2007 e início de 2008, porém, a escassez de aquisições dificulta a indicação de parâmetros de valor.

É natural que em momentos de incerteza haja a paralisação dos negócios, deixando o mercado sem referências concretas de valores. Alguns segmentos ainda encontram-se muito ativos, como o de locação de escritórios de bom padrão, por exemplo, face à baixa oferta e a demanda ainda aquecida.

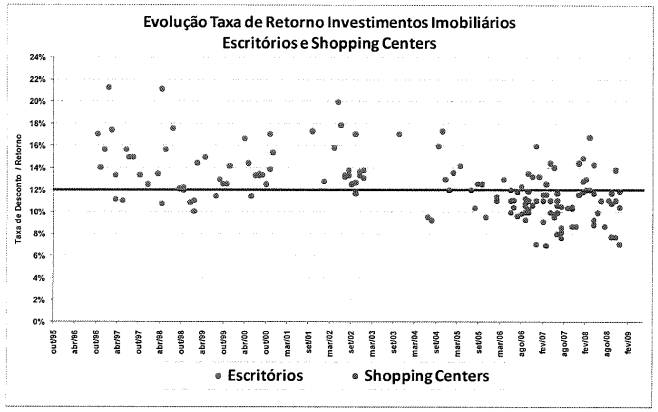
Na verdade, o que estamos presenciando é um hiato, um período de transição no qual os negócios não estão sendo realizados, não pela falta de interesse, mas sim pela incerteza.

Podemos dizer que hoje os investidores ainda relutam em participar de novos investimentos pelas mesmas taxas praticadas há 12 meses, por exemplo. Contudo, os proprietários não aceitam vender por taxas superiores às praticadas anteriormente, com raras exceções.

Temos nos reunido constantemente com investidores a fim de obter informações e sentir qual a forma de pensar e de agir dos mesmos neste momento e nota-se que existe demanda, que aguarda o melhor momento para retomar as aquisições.

Recentemente, o Banco Central brasileiro indicou mudança significativa na sua política de juros básicos, reduzindo a taxa Selic para 8,75%, o que irá pressionar os investidores especulativos do mercado financeiro a buscarem mercados mais rentáveis e o imobiliário de alta performance pode receber boa parte deste capital, até então especulativo.

Em face desta possibilidade de menores retornos no mercado financeiro, a expectativa é que investidores reduzam suas expectativas de retorno e enxerguem o potencial ganho de capital com a redução dos *yields* em médio e longo prazo. No gráfico a seguir ilustramos o histórico das taxas praticadas ao longo dos anos:



Nota-se que a partir de 2007 o mercado mostrou-se bem mais ativo, com um volume considerável de aquisições, o que forçou os preços para cima e consequentemente, queda nas taxas de retorno.

A tabela a seguir apresenta taxas médias referenciais:

Tipo	*Yield*
Edifícios Escritórios Novos – Classe A e 3A	10% a 12%
Edifícios Escritórios – Classe A	11% a 12%
Shopping Centers Prime	8,5% a 10%
Shopping Centers Secundários	11% a 13%
Varejo – Médio e grande porte	11% a 12%
Varejo – Outros	13% a 14%
Galpões Industriais e/ou Logística	11% a 13%

Observações:

* Fundos de Investimento Imobiliário e CRIs são modalidades com alto custo de "montagem", fazendo com que a taxa de retorno final seja baixa em relação ao capital investido;

** Dentro da categoria de empreendimentos diferenciados estão empreendimentos como: Parques Temáticos, Hotéis, Centros de Eventos, Estádios, entre outros e esta categoria exige taxa de rentabilidade elevada, uma vez que representa maior risco, sendo que não há padrão histórico de mercado (poucos negócios).

11. CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

11.1. Localização

O imóvel está localizado em uma região que vem se consolidado como um pólo para a atividade de logística e distribuição. O acesso fácil à Rodovia Presidente Castelo Branco no trecho anterior ao pedágio reforça essa vocação, pois permite ligação com a capital, Rodoanel e todo o sistema de rodovias da Região Metropolitana.

11.2. Características Físicas

As especificações da construção são aparentemente adequadas ao uso do futuro ocupante, porém fora dos padrões demandados pelo mercado em geral e em especial dos centros de logística.

11.3. Posição do Imóvel Perante o Mercado

As características construtivas e de localização do imóvel atendem às necessidades do futuro ocupante, porém restringem a demanda que normalmente procura aquela micro-região.

Trata-se de um imóvel para um nicho de mercado restrito o que poderia diminuir a demanda. Porém, dentro deste segmento, praticamente não sofre concorrência por oferecer especificações atuais e feitas sob medida, em comparação com outros imóveis antigos e adaptados.

Entendemos que o imóvel oferece opção de diversificação de uma carteira de investimento imobiliário e, sob este ponto de vista, despertaria o interesse de investidores.

12. CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR

A análise de valor do imóvel objeto deste relatório demanda uma abordagem específica, devido às características da operação imobiliária que o envolve, observando-se alguns pontos:

- O terreno será constituído a partir da conclusão do processo de desmembramento de uma área maior (ver item 5);

- O terreno faz parte de uma operação *built-to-suit* para construção de instalações industriais, cujas especificações, prazos, valores e demais obrigações e penalidades estão estabelecidas em contrato assinado entre as partes interessadas (ver item 8);

Além disso, de acordo com instruções do cliente, foi admitido que:

- Todos os custos para a aquisição do terreno e execução das obras de construção do edifício são de responsabilidade do proprietário/locador. A análise considera as obras concluídas e, portanto, não levam em conta tais custos;

- Não foram consideradas cessões de crédito ou securitizações que possam recair sobre o contrato.

12.1. Valor de Venda para Investimento – Base Contrato

12.1.1 Valor do Aluguel

Aluguel de Mercado

A determinação do aluguel de mercado para este caso específico deve levar em conta que a relação "desproporcional" entre área construída e área de terreno é uma necessidade do ocupante, ou seja, o aparente excesso de área de terreno deve entrar na composição do aluguel de mercado.

Neste caso, existem poucas evidências de mercado semelhantes, mas a análise destes dados indica que o aluguel unitário correspondente a área construída deveria ser superior ao praticado pelo mercado devido as suas características especiais. Entendemos que seriam razoáveis valores entre R$28/m² e R$32/m² de área construída. No entanto, tomando por base nas necessidades do mercado geral, estimamos que fossem necessários apenas cerca 15.000 m² de platô para esta área construída.

Para o platô remanescente de 15.740 m², estimamos que seriam aplicáveis valores unitários entre R$3/m² e R$4/m².

Valor de Aluguel de Mercado
R$ 190.500 a R$ 226.700 (por mês)

Aluguel Contratual

O valor do aluguel adotado nesta análise é aquele estabelecido pelo contrato, conforme analisado no item 8. O valor foi atualizado de acordo com o índice estabelecido. Consideramos também as demais características do contrato pertinentes à análise de valor.

12.1.2 Venda para Investimento – Base Capitalização Direta

A análise de capitalização direta foi realizada com base no aluguel equivalente anual, calculado com base na projeção do crescimento da receita com as revisões de contrato. Os resultados estimados são apresentados na tabela.

Capitalização Direta (R$)		
Taxa de Capitalização	Aluguel Base	NOI
10,5%	**2.700.780**	**2.700.780**
11,0%	25.721.714	25.721.714
11,5%	**24.552.545**	**24.552.545**
	23.485.043	23.485.043

Assim, os valores estariam numa faixa entre:

Valor de Venda para Investimento
Base Capitalização Direta
R$ 23.485.000 a R$ 25.721.000

12.1.3 Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado

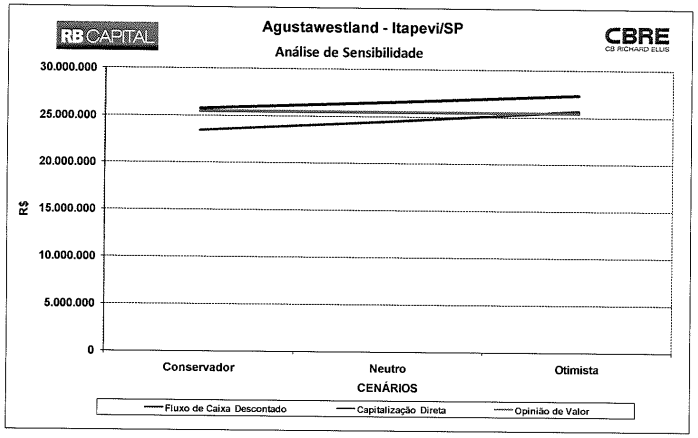
Similarmente à análise anterior, o fluxo de caixa partiu do aluguel de contrato atual e considerou o crescimento da receita com as revisões. Ao final do contrato, estimamos o valor de capitalização do imóvel com base na projeção do aluguel de mercado, atingindo os seguintes resultados:

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R$)			
Taxa de Capitalização	Taxa de Desconto		
	10,5%	**11,0%**	**11,5%**
9,0%	27.931.258	27.092.887	26.291.287
9,5%	27.387.503	**26.574.891**	25.797.724
10,0%	26.898.123	26.108.696	25.353.516

Valor de Venda para Investimento
Base Fluxo de Caixa Descontado
R$ 25.800.000 a R$ 27.400.000

12.1.5 Análise de Sensibilidade

O gráfico a seguir apresenta os resultados estimados pelas diferentes abordagens de cálculo:



Os resultados apontam a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Investimento
Faixa de Valor Provável
R$ 24.500.000 a R$ 26.500.000

13. VALORAÇÃO

13.1. Bases de Valoração

Tomamos como base para esta valoração a determinação do "valor de mercado" do imóvel em questão, considerando os seguintes condicionantes:

a) um proprietário disposto a efetuar a transação;

b) que, previamente à data da valoração, tivesse havido um período de tempo razoável (de acordo com a natureza da propriedade e condições de mercado) para a realização do "marketing" apropriado a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e as demais condições envolvidas e para a efetiva conclusão da transação;

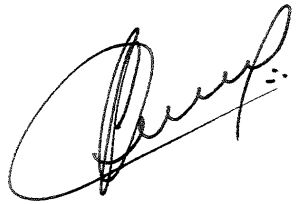
c) que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda previamente assumida e a da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da valoração;

d) não considerar a possibilidade de uma oferta adicional por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão;

e) que o imóvel esteja livre de qualquer tipo de contaminação, quer no solo ou nas edificações, permitindo a utilização de imediato após a efetivação da transação.

13.2. Opinião de Valor

De acordo com as bases estabelecidas, somos de opinião que o valor de mercado do imóvel em questão, considerando a ocupação existente, na data de 1 de Julho de 2010, está em torno de **R$ 25.500.000,00** (Vinte e Cinco Milhões Quinhentos Mil Reais).



14. CONFIDENCIALIDADE

Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere a sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias.

Finalizando, notificamos V.S.as que, de acordo com nossas práticas normais, este relatório não poderá ser incluído em qualquer documento, circular ou declaração, em parte, por inteiro ou em qualquer referência, nem ser publicado sem o nosso consentimento por escrito quanto a forma ou contexto em que possa aparecer.

Atenciosamente,

450

CB RICHARD ELLIS

Responsável Técnico:

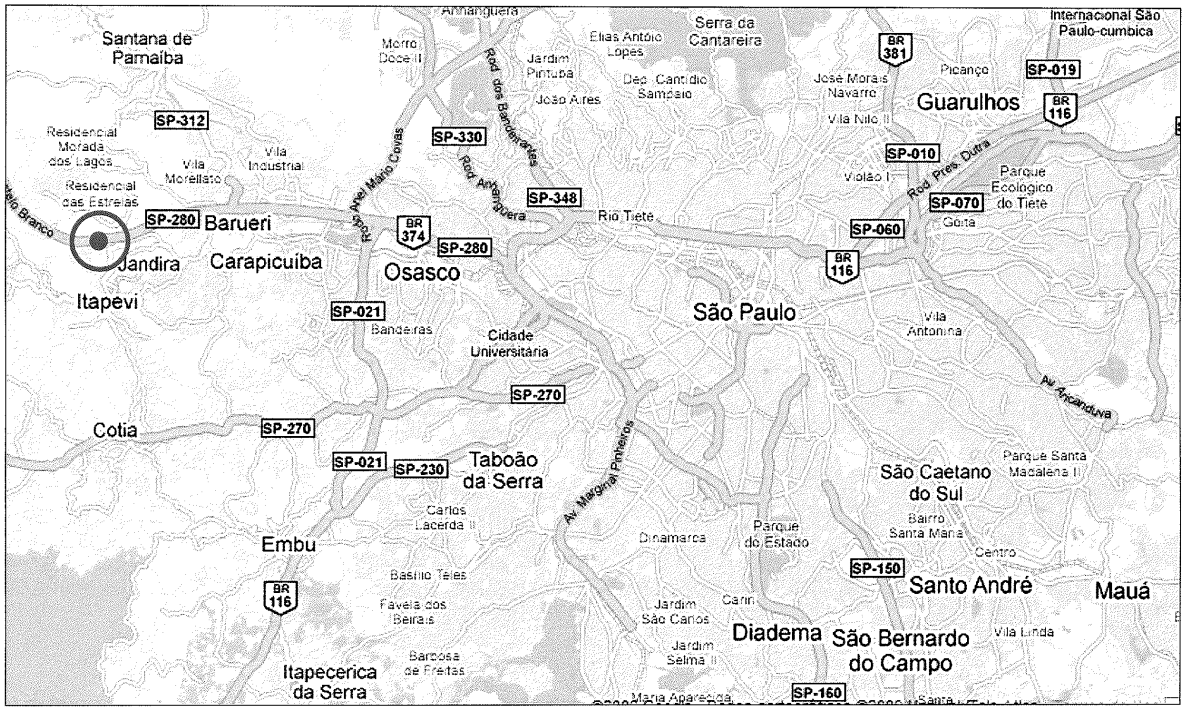
Odemir J. R. Vianna
CREA Nº. 072.783/D-SP

Responsável pelo Trabalho:

Rodrigo Rolim
CREA Nº. 5.061.531.683

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
Estrada da Capela Velha, s/n
Sem Escala

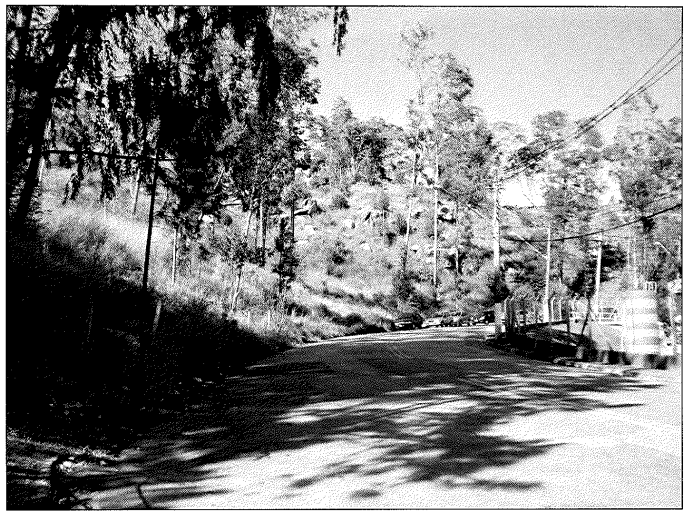
Itapevi/SP



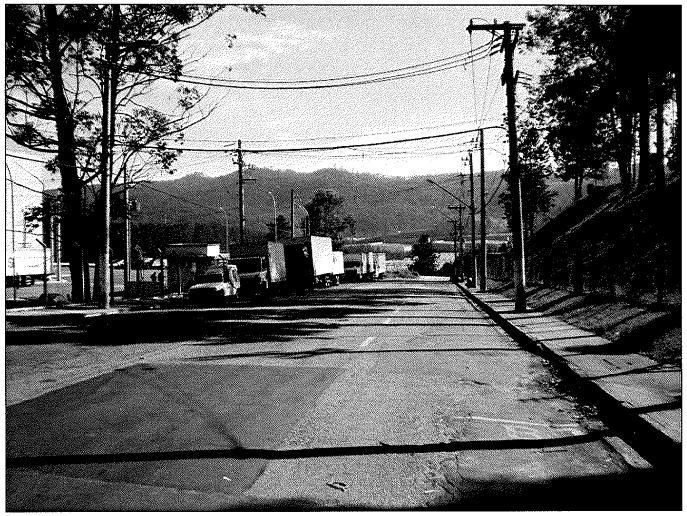
PLANTA DE SITUAÇÃO
Estrada da Capela Velha, s/n
Sem Escala

Itapevi/SP

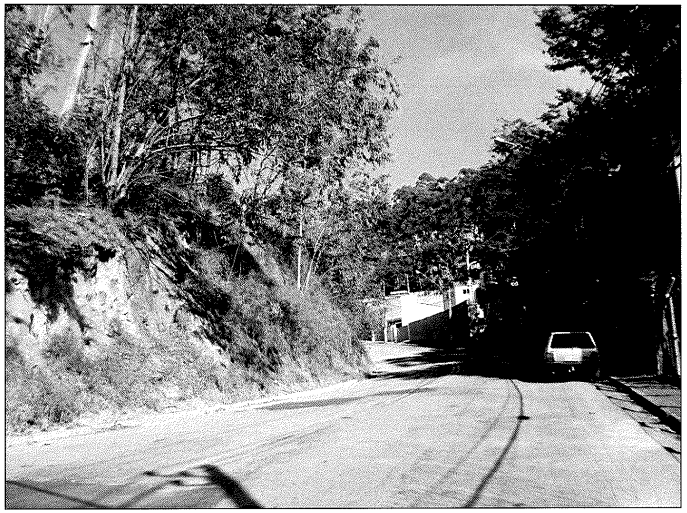
ESTRADA DA CAPELA VELHA, EM DIREÇÃO AO TERRENO, QUE PODE SER NOTADO EM COTA MAIS ELEVADA, AO FUNDO.



ESTRADA DA CAPELA VELHA, AVISTANDO A FACE NOROESTE DO TERRENO AO LADO ESQUERDO. NOTA-SE A TOPOGRAFIA ELEVADA EM RELAÇÃO AO NÍVEL DA VIA



ESTRADA DA CAPELA VELHA, NO SENTIDO CONTRÁRIO AO TERRENO, QUE LEVA À ROD. CASTELO BRANCO



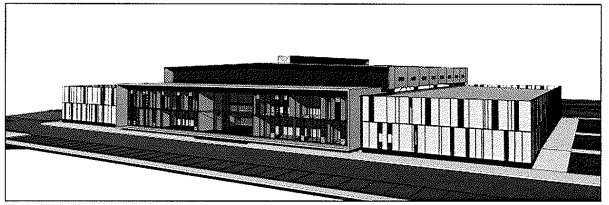
ESTRADA DA CAPELA VELHA, TERRENO À ESQUERDA

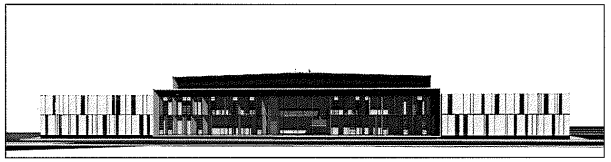
ACESSO AO TERRENO

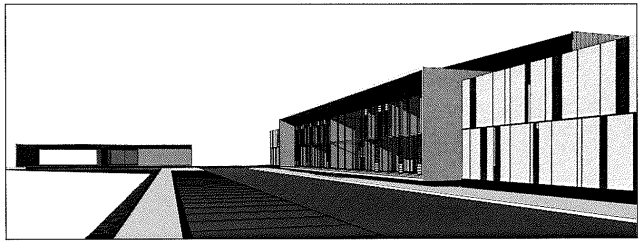
VISTA DA FACE SUL DO TERRENO, ONDE NOTA-SE TRABALHO DE TERRAPLANAGEM INICIADO

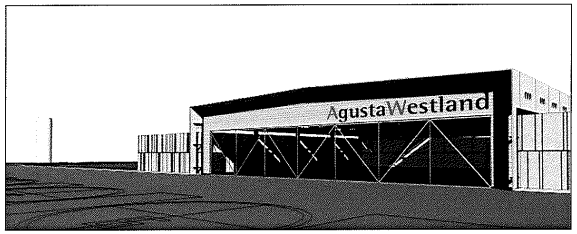
VISTA DA FACE SUL DO TERRENO, ONDE É POSSÍVEL NOTAR OS TRABALHOS DE TERRAPLANAGEM.

RODOVIA CORONEL PM NELSON TRANCHESI (SP-029), QUE DÁ ACESSO À RODOVIA PRES. CASTELO BRANCO (SP-280)









IMÓVEL / EMPREENDIMENTO	Agustawestland
RESULTADOS ESTIMADOS	

Capitalização Direta (R$)		
Taxa de Capitalização	Aluguel Base	NOI
	2.700.780	**2.700.780**
10,5%	25.721.714	25.721.714
11,0%	**24.552.545**	**24.552.545**
11,5%	23.485.043	23.485.043

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R$)			
Taxa de Capitalização	Taxa de Desconto		
	10,5%	**11,0%**	**11,5%**
9,0%	27.931.258	27.092.887	26.291.287
9,5%	27.387.503	**26.574.891**	25.797.724
10,0%	26.898.123	26.108.696	25.353.516

RESUMO DOS RESULTADOS			
Método	Conservador	Neutro	Otimista
Fluxo de Caixa Descontado	25.797.724	**26.574.891**	27.387.503
Capitalização Direta	23.485.043	**24.552.545**	25.721.714
Opinião de Valor	31.000.000	**31.000.000**	31.000.000

CBRE
CB RICHARD ELLIS

FLUXO DE CAIXA PROJETADO											
IMÓVEL / EMPREENDIMENTO	Agustawestland		Local:	Itapevi		SP	Proprietário:		RB Capital 09		
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Aluguel Potencial	2.025.585	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.719.844
Vacância: Absorção e Renovações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de Aluguel Base	2.025.585	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.719.844
Total de Reembolso de Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Diversas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de Estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Bruta	2.025.585	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.719.844
Vacância Estabilizada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência Estabilizada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Bruta Efetiva	2.025.585	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.719.844
Despesas Reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Não-reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida Operacional	2.025.585	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.719.844
Melhorias para Inquilinos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissões de Locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reposição de Ativo	-	-	-	-	33.760	40.512	40.512	40.512	40.512	40.512	40.798
Total Custo de Capital e Comissões	-	-	-	-	33.760	40.512	40.512	40.512	40.512	40.512	40.798
Fluxo de Caixa Antes de Financiamento	2.025.585	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.667.020	2.660.268	2.660.268	2.660.268	2.660.268	2.660.268	2.679.046
Cash Flow After Debt Service	2.025.585	2.700.780	2.700.780	2.700.780	2.667.020	2.660.268	2.660.268	2.660.268	2.660.268	2.660.268	2.679.046

Valores em Reais (R$)

VALORAÇÃO

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

LOJA LEADER CATETE

RIO DE JANEIRO/RJ

Valoração

LOJA LEADER CATETE

Rua do Catete nº 194/196 - Catete
Rio de Janeiro/RJ

Preparado para

RB Capital Renda II
Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Desenvolvido por

Valuation & Advisory
Services Department

1 de Julho de 2010

1.	OBJETIVO	1
2.	METODOLOGIA	1
2.1.	Comentários Gerais	1
3.	LOCALIZAÇÃO	2
3.1.	Situação	2
3.2.	Micro-região	3
3.2.1	Dados Gerais sobre o bairro do Catete	3
3.3.	Ocupação Circunvizinha	3
3.4.	Melhoramentos Públicos	4
3.5.	Comunicações	4
4.	DESCRIÇÃO	5
4.1.	A Loja	5
4.2.	Características Construtivas	6
4.3.	Quadro de Áreas	6
4.4.	Conservação e Reparos	7
5.	TITULAÇÃO	8
6.	DISPÊNDIOS	8
7.	LEGISLAÇÃO URBANA	9
8.	OCUPAÇÃO ATUAL	9
9.	CONDIÇÕES DE MERCADO	10
9.1.	Setor de Varejo	10
9.2.	Rio de Janeiro	10
9.2.1	Estoque	11
9.2.2	Oferta, Demanda e Valores Praticados	11
10.	DEMANDA PARA INVESTIMENTO	13
10.1.	Investidores Nacionais	13
10.1.1	Institucionais	13
10.1.2	Privados	13
10.2	Investidores Estrangeiros	14
10.3.	Retorno Inicial Esperado	16
11.	CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	19
11.1	Localização	19
11.2	Características Físicas	19
11.3	Posição do Imóvel Perante o Mercado	19
12	CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR	20
12.1	Valor de venda para investimento – Base Contrato	20
12.1.1	Valor do Aluguel	20
12.1.2	Venda para Investimento – Base Capitalização Direta	20
12.1.3	Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado	20
12.1.4	Análise de Sensibilidade	21
13	VALORAÇÃO	22
13.1	Bases de Valoração	22
13.2	Opinião de Valor	22
14	CONFIDENCIALIDADE	23

APÊNDICES

Apêndice I	**Planta de Localização**
Apêndice II	**Fotografias**
Apêndice III	**Fluxos de Caixa**

Imóvel:	Loja Leader Catete
Tipo:	Loja de Rua;
Local:	Rua do Catete nºs 194/196, esquina com Rua Correa Dutra – Bairro Catete, cidade e estado do Rio de Janeiro;
Áreas:	Terreno com 1.359,32m² e prédio com 3.307,74 m² de área real, distribuída em: 1.304,48 m² no térreo, 1.252,64m² no primeiro pavimento e 750,62m² no segundo pavimento. Para efeito de cálculos para a avaliação foi estabelecida uma área equivalente de loja de 2.248,00m²;
Locador:	Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial I representado pela sua administradora Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;
Locatário:	União de Lojas Leader S.A.;
Mercado:	Loja de rua com público local e regional, apresentando bom acesso e facilidade de comunicação, em função da das boas condições da malha viária, várias linhas de ônibus e Metrô a poucos metros;
Definição do Valor:	Os valores foram estimados com base no método da renda (venda para investimento), tomando como premissas básicas os valores de aluguel de mercado e o valor de aluguel estabelecido pelo contrato vigente. Período do fluxo de igual ao período remanescente de contrato;
Opinião de Valor:	**R$ 42.750.000,00** (Quarenta e Dois Milhões e Setecentos e Cinquenta Mil Reais);
Data:	1 de Julho de 2010.

1. OBJETIVO

Conforme instruções da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***, este trabalho tem por objetivo a determinação do valor de mercado da LOJA COMERCIAL LEADER situada na Rua do Catete, por onde recebe os nºs 194/196, esquina com Rua Correa Dutra, no Bairro Catete, cidade e estado do Rio de Janeiro.

2. METODOLOGIA

A metodologia que adotamos é a preceituada pela NBR 14.653-4 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas, pelo R.I.C.S. (The Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã Bretanha e pelo Appraisal Institute dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

2.1. Comentários Gerais

Ressaltamos que a relação entre a CB Richard Ellis e a ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***, não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro na propriedade objeto de análise neste 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.

Certificamos, ainda, que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.
Não levamos em conta nenhum saldo pendente de hipotecas/empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, seja em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.

Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.

Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou **avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está, ou esteve contaminado**. Portanto, nossa avaliação foi feita com base nas premissas de que a propriedade não está afetada por qualquer contaminação ambiental.

Os valores apontados estão condicionados às "Bases de Valoração" estabelecidas no item 13.1.

3. LOCALIZAÇÃO

3.1. Situação

O prédio comercial objeto deste estudo, está localizado na Rua do Catete, por onde recebe os números 194/196, na esquina da Rua Correa Dutra, integrando a quadra complementada pelas ruas Silveira Martins e Bento Lisboa. 4ª. Região Administrativa, Bairro Catete, Rio de Janeiro/RJ.

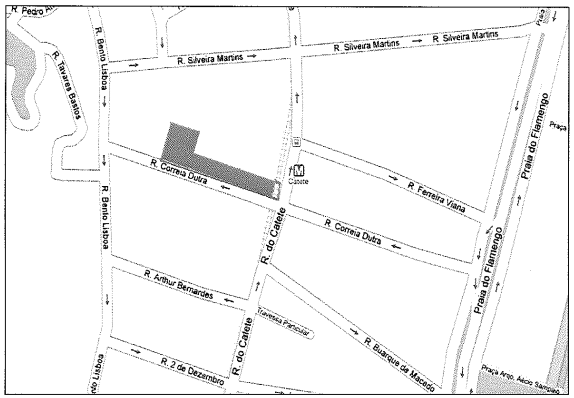


Ilustração 1 – Situação do Imóvel

Referências Complementares (distâncias aproximadas):

- Metrô Catete: 50 m
- Metrô Largo do Machado: 350 m
- Praia do Flamengo: 350 m
- Bairro Glória: 800 m
- Bairro Flamengo: 1.200 m
- Centro da cidade: 2.400 m
- Aeroporto Santos Dumont: 2.500 m

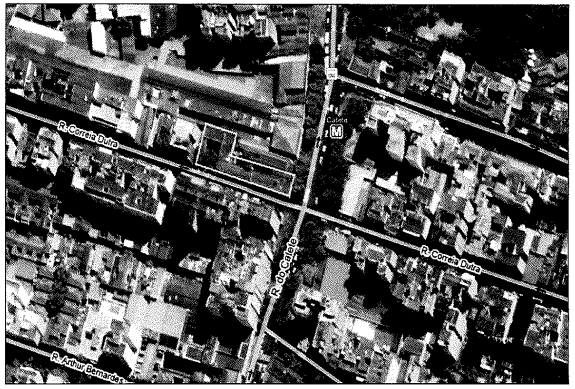


Ilustração 2 – Foto Aérea

3.2. Micro-região

3.2.1 Dados Gerais sobre o bairro do Catete

O Catete é um bairro da Zona Sul do Rio de Janeiro, com forte comércio de rua e população majoritária é a de classe média.

O bairro já foi sede da Presidência da República do Brasil que ficava localizado no que é hoje o Museu da República.

Por ser de ocupação muito antiga, remontando ao período colonial, o Catete tem ainda inúmeros sobrados e prédios históricos ou arquitetonicamente relevantes.

Os jardins do palácio do Catete são extremamente bem cuidados e oferecem a população do bairro uma área de lazer para as crianças com segurança. Vale ressaltar que o Parque Aterro do Flamengo também esta nas imediações do Bairro do Catete e como é quase impossível revelar as fronteiras do bairro este parque, para todos os efeitos, também faz parte do Catete em sua área mais extensa. Infelizmente inúmeros sobrados e casas que remontavam a era colonial já foram demolidos à custa de uma suposta "modernidade", como foi o caso do fabuloso Cine Azteca.

O bairro já foi um dos mais nobres da cidade antes da transferência da capital da cidade do Rio de Janeiro para Brasília. Após a transferência o bairro entrou em uma certa decadência, principalmente devido à sua grande população de rua. Com o tempo adecadência do bairro começa a ser amenizada e uma revitalização começa a ocorrer atualmente.

O bairro se tornou importante após o Palácio do Catete se tornar a sede do governo federal, que se manteve lá até a construção de Brasília em 1960.

O Catete é adjacente à Glória, a Laranjeiras, Santa Teresa e ao Flamengo.

Estão localizados no bairro inúmeros bancos estrangeiros como brasileiros, casas de câmbio, inúmeros hotéis e *bed & breakfast*, empresas de engenharia e de exportação, um comércio varejista bastante amplo e diversificado, inúmeros supermercados.

A principal via do bairro é a Rua do Catete, que se estende da Praça José de Alencar até o Largo da Glória, onde passa a ser chamada de Rua da Glória.

Há conexões de Metrô-Ônibus que ligam a estação Largo do Machado até o Cristo Redentor e o Pão de Açúcar.

Se localizam no bairro a estação de metrô do Catete e a estação Largo do Machado. Esta última tem saídas para a Rua do Catete e para o Largo do Machado.

Como já dito, o bairro abriga o Palácio do Catete, antiga sede da presidência da República no Brasil, atualmente convertido em um museu (Museu da República). Por conta do Palácio, o bairro abrigava até a década de 1960 várias embaixadas e consulados. Os outros dois museus são os Museus do Folclore e das telecomunicações, também conhecido como Museu da Telemar.

3.3. Ocupação Circunvizinha

A região periférica ao imóvel abriga um diversificado e intenso comércio, várias atividades de serviços, incluindo hotéis, agências bancárias, restaurantes e lanchonetes além de clínicas e órgãos institucionais. Há de se destacar, nas proximidades, o Museu da República no Palácio do Catete, antiga sede do Governo Federal.

Convém mencionar que é marcante na zona a presença de sobrados e casarões tombados ou protegidos pelo Patrimônio Histórico, como é o caso do imóvel objeto desta avaliação.

3.4. Melhoramentos Públicos

Todos os serviços estão disponíveis no local: energia elétrica, telefonia, água, esgoto, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, gás encanado e entrega postal.

3.5. Comunicações

O local do imóvel é de fácil comunicação com os mais diversos setores da Capital carioca, bem como com as principais vias de saída da cidade, através do Aterro do Flamengo e suas conexões, como a Avenida Brasil e, daí, às Linhas Vermelha e Amarela e Rodovias Dutra, Washington Luiz e BR-101, além da Ponte Rio Niterói.

Quanto ao item Transporte Coletivo, pode se afirmar que o local é muito bem servido, uma vez que tem à sua disposição linhas regulares de ônibus que trafegam pelo próprio logradouro de situação, além das estações do Metrô Catete (a 50m) e do Largo do Machado (300m), permitindo ligação com todos os setores do Município.

Complementando este item, vale dizer que o Aeroporto Santos Dumont, a cerca de 2.500m do local, é de fácil acesso, em função das boas condições de trafegabilidade e opções oferecidas pela malha viária da região.

Ilustração 3 – Malha Viária

4. DESCRIÇÃO

4.1. A Loja

Tratam-se de dois prédios unificados que foram reformados e adaptados para abrigar uma unidade comercial do Grupo Leader, sob a forma de prédio exclusivo.

Ilustração 4 – Vista Geral do Prédio

A unidade comercial da Leader foi inaugurada em dezembro/2008 e ocupa um terreno em "L" com frente de 14,90m para a Rua do Catete e 72,00m para a Rua Correa Dutra, perfazendo uma área total de 1.350,32m².

O empreendimento possui uma área total construída de 3.307,00m², conforme memorial descritivo básico fornecido, estando distribuída em três níveis (Pavimento térreo com salão de vendas e áreas acessórias; segundo pavimento, também, com salão de vendas distribuído em dois módulos: o primeiro correspondente ao prédio tombado, e, o segundo, ao anexo que abriga ainda a doca, além de dependências acessórias, e o terceiro pavimento que abriga sala da gerência, escritórios, refeitório, estoques, entre outros).

Ilustração 5 – Vista Interna do Salão de Vendas

Atualmente ocupada pela locatária Leader, a loja possui mobiliário e acabamentos definidos de acordo com as necessidades da locatária, estando ambos em perfeito estado de conservação.

A loja possui acesso direto pela Rua do Catete. Existe ainda uma doca voltada para o logradouro secundário.

4.2. Características Construtivas

Acabamentos Básicos

Piso: porcelanato *White Plus* 40x40 nos salões de vendas, atendimento ao cliente, vitrines e provadores, piso cerâmico Cargo Plus 41x41 nas áreas de apoio (Gerência, sanitários, vestiários e estoque). Paredes: em alvenaria, sendo as internas em "*Dry Wall*" com revestimentos em pintura acrílica fosca, nos salões de vendas, atendimento ao cliente, vitrines e provadores; laminado melamínico branco nos sanitários, refeitório e parte interna da escada de serviço, tratamento acústico com climatex nas paredes internas da casa de máquinas, paredes internas em *Dry Wall*, divisórias da gerência em "arvoplac", com montantes em alumínio. Teto: gesso acartonado com acabamento em pintura acrílica fosca, exceto no estoque e casa de máquinas (laje acabada).

Serviços, Equipamentos e Instalações de Uso Abrangente

Dentre os serviços, instalações e equipamentos de uso abrangente, merecem destaque:

- Abastecimento de água pela rede pública com reserva para incêndio e consumo;
- Instalações Elétricas; Ligação em média tensão a partir da rede pública, incluindo posto chave, aterramento, rede enterrada, cabine de medição e transformação, grupo gerador com 55kva, bomba de recalque, transformador de 500KVA;
- Infra-estrutura de rede seca das instalações elétricas estabilizada, com alimentação elétrica do estabilizador e "*no-break*";
- Infra-estrutura de Instalações de CFTV e antenas anti-furto, com distribuição de rede seca de eletrodutos e eletrocalhas específicos para CFTV a partir da sala de monitoramento até os pontos das câmeras de segurança;
- Instalações de Sprinklers instaladas independente das exigências dos Bombeiros devido às normas do grupo e considerações de projeto adotadas pelas normas demonstradas;
- Instalações de Água Pluvial e esgoto;
- Ar Condicionado e Exaustão Mecânica;
- Transporte Mecânico Vertical: elevador de carga para 500 kg, par de escadas rolantes circulando entre os dois níveis de loja;
- Sonorização; sistema de som em tubulação seca distribuído em todas as áreas (vendas e apoio).

4.3. Quadro de Áreas

Segundo a documentação fornecida, as áreas são as seguintes:

Leader Catete	
Pavimento	**Área (m²)**
Térreo	1.304,48
Sobreloja	1.252,64
3º Nível	750,62
TOTAL	3.307,74

A área de vendas informada é de 1.465,00m².

A área útil equivalente de loja, para fins de avaliação, foi calculada em 2.248,00m², considerando o peso 0,90 para o pavimento térreo, peso 0,70 para a sobreloja e peso 0,40 para o terceiro nível, sobre as áreas líquidas.

4.4. Conservação e Reparos

O imóvel foi inaugurado em dezembro de 2008, após ter passado por reforma, apresentando-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos importantes ou imediatos.

Nota: *Ressaltamos que não fomos instruídos a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações.*

5. TITULAÇÃO

Recebemos cópias de certidões emitidas pelo 9º. Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, onde constam:

Imóvel no. 194 da Rua do Catete

- Matrícula: 231.432
- Proprietário: ARES EMPR. IMOBILIÁRIOS LTDA.
- Característica: Imóvel Foreiro ao Município
- Ônus: Não constam
- Data: 13/03/2009

Imóvel no. 196 da Rua do Catete

- Matrícula: 231.433
- Proprietário: ARES EMPR. IMOBILIÁRIOS LTDA.
- Característica: Imóvel Foreiro ao Município
- Ônus: Não constam
- Data: 13/03/2009

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***.

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.

6. DISPÊNDIOS

Não recebemos cópias da Guia do IPTU relativas aos exercícios de 2009. Deste modo, não teceremos comentários a respeito.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***.

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.

7. LEGISLAÇÃO URBANA

De acordo com o Decreto Municipal 25693/05, o imóvel em questão insere-se na Área de Proteção do Ambiente Cultural do Catete – APAC DO CATETE, o qual determina o tombamento de bens, bem como relaciona os imóveis que devam ser objetos de preservação e estabelece as diretrizes gerais para utilização dos bens integrantes da referida APAC.

O Decreto Municipal 28222/2007 complementa o anterior e, dentre outras providências, relaciona os prédios objeto deste estudo, sob os números 194 e 196 da Rua do Catete como bens tombados.

Parâmetros Gerais

- Altura das Edificações: 11,00m (3 Pavimentos)
- Premissa: Quaisquer obras ou intervenções a serem executadas nos bens imóveis preservados, deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro-CMPC.

8. OCUPAÇÃO ATUAL

Recebemos cópia do "Instrumento particular de contrato de locação atípica e outras avenças", assinado em 24 de maio de 2008.

A seguir, um quadro resumo com as principais informações do contrato de locação:

Locador	Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial I
Locatário	União de Lojas Leader S.A
Objeto	Construção e locação de loja
Área Construída	3.306 m²
Prazo Conclusão da Obra	84 dias a partir da aquisição do terreno
Prazo Locação	181 meses
Carência	30 dias a partir do início do prazo de locação
Valor do Aluguel	R$ 278.000,00
Data Base	Dezembro/2007
Índice de Reajuste Anual	IPCA (IBGE)
Atraso no Pagamento	Multa de 2%, juros de mora de 1% e correção monetária
Multa por rescisão antecipada	Aluguel atual multiplicado pelo número de períodos remanescente no contrato
Prorrogação do Contrato	Locatário tem direito a período igual ou inferior ao prazo inicial, a ser negociado
Direito de Preferência	Sim

Com base na inflação medida pelo índice IPC-A até julho de 2010, o valor de aluguel aplicável na próxima data de reajuste será de R$ 320.425,00 por mês.

9. CONDIÇÕES DE MERCADO

9.1. Setor de Varejo

Tradicionalmente bastante heterogêneo tanto no que diz respeito ao estoque, composto em sua maioria por edifícios adaptados para o uso comercial, quanto ao tipo de ocupação, que vai desde grandes magazines e supermercados até o pequeno comerciante de bairro, o mercado imobiliário no segmento de varejo ou *retail* vem se transformando rapidamente no Brasil em anos recentes.

Obviamente a evolução macro-econômica do país teve efeitos diretos nesse processo uma vez que o segmento de varejo, por sua proximidade ao consumidor final, é extremamente sensível ao que se passa na economia.

Exemplo disso foi a movimentação de mercado gerada pelo processo de privatização de instituições financeiras (bancos) e a posterior concentração com uma série de fusões e aquisições. As mudanças na regulamentação do setor aliadas a modernização das empresas culminaram com uma grande desmobilização de imóveis ocupados por agências bancárias no final dos anos 90.

Outro processo semelhante de concentração ocorreu recentemente com a disputa ente o grupo francês Carrefour, o americano Wal-Mart e o brasileiro Pão de Açúcar, investiram na expansão dos seus negócios pelo país, seja pela aquisição de redes locais ou pela implantação de novas operações.

No caso dos magazines, as mudanças também foram significativas desde a extinção das operações de Mappin e Sears, desocupando pontos comerciais importantes nas grandes capitais, passando pela desmobilização da carteira de imóveis de propriedade das redes C&A e Lojas Americanas, adquiridas por *property companies*, até a expansão de redes regionais para uma escala nacional, como é o caso das Lojas Renner.

Há que se ressaltar ainda a entrada e expansão de redes de varejo estrangeiras nos últimos 10 anos, podendo ser citados os casos da Leroy Merlin, Zara, Fnac, Decatlhon, Outback, Applebee's, Starbucks, Burger King, entre outros.

De maneira geral, o bom momento econômico vivido nos últimos 5 anos e o conseqüente aumento generalizado do consumo têm levado as redes de varejo a apostar no crescimento e na expansão de suas operações para outros mercados, indicando boas perspectivas para este segmento no médio e longo prazo, ainda que a atual crise internacional tenha afetado o consumo momentaneamente.

9.2. Rio de Janeiro

O Rio de Janeiro é a segunda maior cidade do Brasil em termos populacionais e econômicos. O mercado consumidor de sua região metropolitana fica somente atrás da de São Paulo, bastante complexo na sua dinâmica e com grande potencial de crescimento, embora, como em toda a grande metrópole brasileira, essas características não estejam distribuídas pelo território de forma homogênea. Obviamente, o mercado imobiliário reflete esta complexidade.

9.2.1 Estoque

O estoque de imóveis é bastante heterogêneo, mas pode ser classificado da seguinte forma:

Centros de compras planejados

Esta categoria é composta principalmente pelos shoppings centers, que, quando bem administrados, oferecem a vantagem de reunir grande número variado de operações de varejo, serviços e lazer, em uma "dosagem" planejada para o perfil consumidor de uma região.

Imóveis de médio e grande porte

Enquadram-se nesta categoria os hipermercados, supermercados, *home-centers*, grandes lojas de departamento, concessionárias de automóveis e outras operações que necessitam de grandes áreas de venda ou exposição.

O estoque nesta categoria é composto por imóveis planejados para o uso comercial e geralmente apresentam nível satisfatório de eficiência dos espaços, mas nos casos de imóveis muito antigos podem apresentar certa obsolescência nas especificações.

Geralmente estão localizados nos "pontos" mais promocionais da cidade e vias com grande fluxo de automóveis, permitindo fácil acesso.

Imóveis de pequeno porte

Esta categoria engloba a maior porção do estoque. Seja na região central, em ruas de comércio especializado, ou pulverizada por toda a cidade, este estoque aproveita-se da proximidade com o consumidor e cresce ou diminui acompanhando a dinâmica da cidade.

O estoque é o mais heterogêneo, englobando todo o tipo de edificação, desde imóveis planejados para o uso comercial até edifícios convertidos para este fim.

9.2.2 Oferta, Demanda e Valores Praticados

A oferta pode ser considerada ampla de uma maneira geral, mas quando observados determinados nichos de mercado ou regiões, a oferta é mais restrita, como é o caso do Catete, por exemplo.

Como visto anteriormente, a ocupação da Rua do Catete se deu ainda no período colonial e conseqüentemente, seu estoque de edifícios é muito antigo. Além disso, o tombamento de certos imóveis dificulta a reforma e atualização das suas especificações.

A oferta pode ser considerada boa, uma vez que identificamos em nossa pesquisa bom número de imóveis em oferta, tanto para a venda quanto para locação, na região da Rua do Catete. São na maioria imóveis antigos, de médio porte, com área equivalente de vendas estimada entre 150 m² e 950 m², mais concentrada entre 400 m² e 500 m² e distribuída.

A demanda para esta região de comércio pode ser considerada boa e diversificada, visto que o comércio do Catete é bastante tradicional e transita pelas suas ruas grande fluxo de pedestres. Isto torna esta localidade bastante atrativa atividades como magazines, bancos e redes de *fast-food*, que se beneficiam da grande população flutuante.

O histórico recente de aumento do nível de consumo de forma generalizada e mais intensamente nas classes populares reforça a atratividade de ruas de comércio. Apesar das perspectivas negativas para os próximos meses, o cenário de médio e longo prazo e de manutenção do crescimento.

Um aspecto importante da demanda das grandes operações de varejo é que, devido à dificuldade de encontrar imóveis prontos que atendam às suas necessidades, a busca por terrenos é mais forte do que a busca por imóveis prontos. No caso do Catete isto é impossível dado o adensamento, o que exige a reforma de imóveis antigos.

No caso de imóveis de pequeno e médio porte a demanda é quase que exclusivamente para a locação, sendo bastante raras as aquisições para ocupação.

Quanto aos valores de aluguel, em que pese as diferenças físicas e de localização entre os imóveis, nossa pesquisa de mercado mostrou uma faixa de preços pedidos entre R$ 60/m² e R$ 120/m² de área equivalente de venda.

No caso de imóveis de médio e grande porte, situados em um mercado mais "profissional" os aluguéis são baseados no potencial de vendas da loja, aplicando um aluguel percentual sobre vendas em uma faixa entre 2,5% e 3,5%.

10. DEMANDA PARA INVESTIMENTO

10.1. Investidores Nacionais

10.1.1 Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Existe hoje mais de 350 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R$ 315 bilhões (17,5% do PIB), 1,7 milhões; de participantes ativos, 600 mil inativos e quatro milhões de dependentes.

Segundo os seus patrimônios, podemos classificá-los, de modo geral, em quatro grupos:

Classe	Patrimônio	Número de Instituições
1	Superior a R$ 1 bilhão	46
2	De R$ 500 milhões a R$ 1 bilhão	37
3	De R$ 100 milhões a R$ 500 milhões	95
4	Inferior a R$ 100 milhões	> 100

Dentre as principais instituições Classe 1 estão: Previ, Petrus, Funcef, Fundação Cesp, Sistel, Valia, Itaubanco, Centrus, Forluz, Real Grandeza.

Os investimentos por parte dos fundos de pensão surgiram no início dos anos de 1980 e, após as primeiras aquisições de edifícios ocupados pelas próprias entidades patrocinadoras, o setor foi buscando a diversificação.

Gradativamente, desde 1980, o investimento em escritórios com ar condicionado central e em Shoppings Centers foi dominado por investidores institucionais, que chegaram ter uma participação de 80% das aquisições para investimento até os anos de 1990.

No entanto, as condições econômicas do final da década de 1990 e início dos anos 2000, que permitiam maiores ganhos no mercado financeiro, somadas a alterações na legislação que rege a atuação dos fundos de previdência, que reduziu e limitou o patrimônio imobiliário destes a 10% dos seus patrimônios totais, resultaram na diminuição da atuação deste tipo de investidor no mercado imobiliário.

Nos últimos anos, o volume de aquisições por parte destes investidores foi baixo e, atualmente, poucos fundos de pensão estão em demanda para aquisição de imóveis, pois uma parte deles tem problemas de enquadramento nas regras da Secretaria de Previdência e, ainda, há aqueles que preferem concentrar seus investimentos no mercado de renda variável.

Ainda assim, o cenário de queda das taxas de juros das aplicações financeiras em curto/médio prazo tem despertado o interesse de instituições que não atuavam tradicionalmente neste mercado (fundos de previdência de empresas privadas), que vêm avaliando a conveniência de adquirir seus primeiros imóveis.

10.1.2 Privados

Empresas Especializadas em Real Estate

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigente 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 tem se tornado muito freqüente, envolvendo principalmente empresas industriais.

Via de regra, o tipo de contrata firmado é considerado atípico, com clausulas exclusivas de segurança para o investidor. Muitos investidores incluem clausulas especiais que permitem a Securitização dos recebíveis.

Pessoas Físicas e Pequenos Investidores

Este constitui o maior grupo de investidores privados atuando no mercado imobiliário, composto basicamente por pessoas físicas e as pequenas empresas de participação. Nos últimos anos, estes têm constituído a principal demanda para investimento, mas sua capacidade de movimentação do mercado é muito menor que os investidores institucionais.

Em geral, este tipo de investidor tem preferido andares de escritórios e pequenos imóveis. O valor médio de cada transação praticada situa-se na faixa de R$ 2 a 3 milhões, muito embora algumas transações cheguem a estar entre R$ 5 e 6 milhões e algumas poucas alcancem até R$ 10 milhões.

O que se percebe, no momento, é um esforço grande das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários, onde pequenos investidores se juntam numa mesma carteira viabilizando a saída do incorporador para este voltar ao mercado e reaplicar o ganho em outros empreendimentos.

Recentemente pudemos acompanhar diversas tentativas deste tipo de captação de recursos, como os seguintes fundos imobiliários: Água-Branca, Inpar-Olimpíadas, Pátio Higienópolis, Hospital da Criança, Memorial Office Building, Torre Almirante, West Plaza Shopping e outros. Essa prática é muito comum no mercado imobiliário norte-americano, mas ainda está dando seus primeiros passos no Brasil.

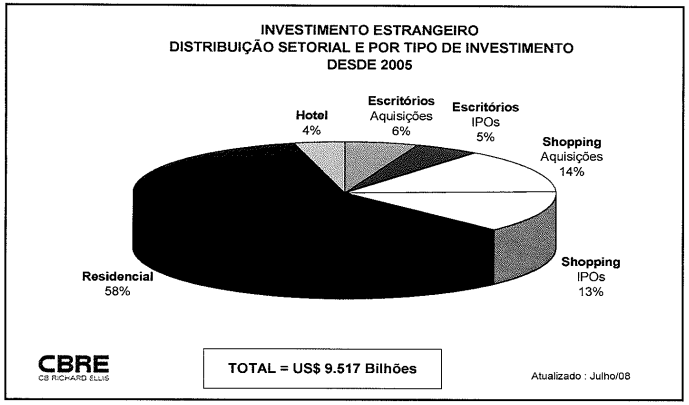
10.2 Investidores Estrangeiros

Graças à estabilidade política e econômica dos últimos anos, cada vez mais investidores estrangeiros estão se interessando pelo mercado imobiliário nacional, inclusive pelo fato de que as possibilidades de retornos elevados são maiores do que nos países desenvolvidos.

A tendência deste tipo de investidor é a parceria com empresas nacionais através de *joint-ventures* ou aquisição de participação de empresas nacionais, muito embora já se tenha os primeiros sinais de investidores pessoa-física externos entrando no mercado interno. Começa, também a haver uma preferência pela compra de edifícios/empreendimentos inteiros e não de participações minoritárias, sem poder de decisão.

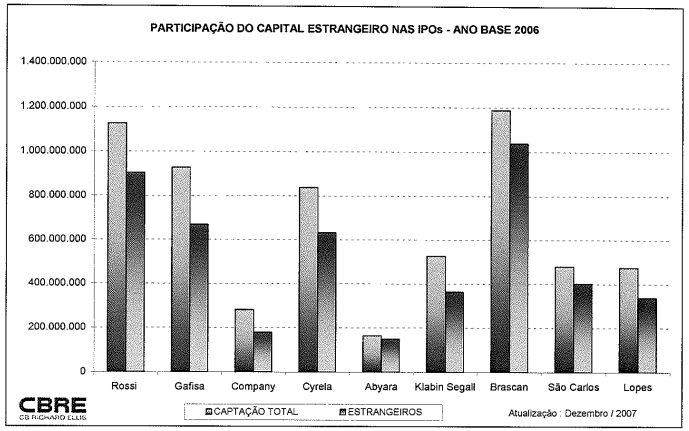
Desde 2005, o valor das aquisições diretas já soma cerca de US$ 9.5 bilhões, direcionadas principalmente a edifícios de escritórios e shoppings centers "*prime*", enquanto que os investimentos estrangeiros em ofertas públicas primárias (IPO) de empresas do ramo imobiliário ultrapassam US$ 2,2 bilhões.

O gráfico a seguir mostra a distribuição dos investimentos, por segmento de mercado.



Grande parte do volume investido no mercado brasileiro foi destinada ao mercado residencial (58% do total), através da compra de participação em algumas das maiores empresas incorporadoras e construtoras do país (IPO).

Os gráficos a seguir mostram a participação de capital estrangeiro nas operações de IPO mais recentes.



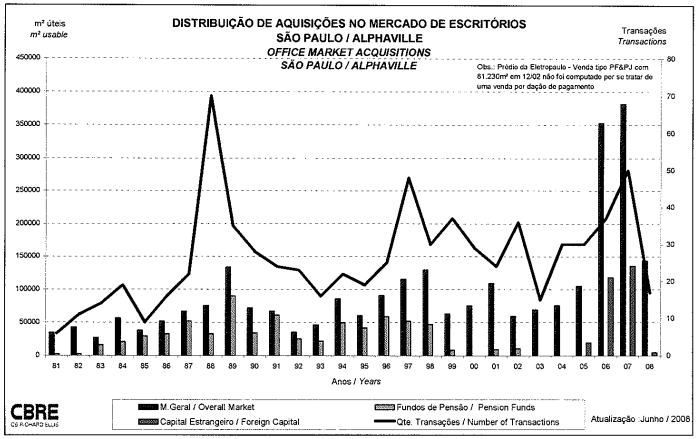
Embora as aquisições tenham sido realizadas principalmente por grandes fundos de pensão e fundos de investimento estrangeiros e tenham focado os melhores imóveis/empreendimentos e empresas do setor, as perspectivas são positivas e ainda existe demanda por novos produtos.

O interesse internacional no mercado imobiliário brasileiro não está restrito às regiões mais tradicionais e consolidadas, como São Paulo e Rio de Janeiro, mas inclui também outras regiões com potenciais específicos.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda acompanha os investimentos produtivos nos pólos industriais e de logística mais consolidados nas regiões de Campinas, Belo Horizonte, Curitiba-Paranaguá, Salvador e Recife, mas também busca oportunidades em centros em formação com bom potencial de crescimento do consumo, principalmente para centros de distribuição.

No segmento turístico, na região Nordeste já é sentida a efetiva presença de grupos europeus atuando no mercado imobiliário-turístico de segunda residência.

O gráfico a seguir apresenta especificamente o histórico de aquisições para investimento no mercado de escritórios de São Paulo e exemplifica o recente crescimento do volume de investimentos estrangeiros:



Fica claro que os investidores institucionais nacionais tiveram grande participação nos anos de 1980 e 1990 e, a partir de 2005 e, mais fortemente, em 2006 e 2007 os investidores internacionais ocuparam posição significativa no mercado, constituindo demanda importante no momento.

10.3. Retorno Inicial Esperado

O mercado de investimento imobiliário passou por um período de baixa liquidez na primeira metade desta década, o que fez com que os investidores com disposição de atuação neste mercado exigissem maiores rendimentos.

Muitos foram os fatores que influenciaram este cenário, tais como os ataques terroristas em 2001 e a diminuição do ritmo da economia americana, o problema energético brasileiro e, principalmente, a alta taxa de juros praticada no mercado financeiro interno ao longo dos anos.

De fato, a taxa Selic chegou a ultrapassar os 20% a.a. e as aplicações financeiras tiveram um apelo bastante forte, fazendo com que os investidores preferissem este tipo de aplicação em detrimento a investimentos imobiliários tradicionais.

Consequentemente, para concorrer com o mercado financeiro, os investimentos imobiliários também eram feitos com bases em taxas de retornos elevadas, acima de 13% a.a., sendo poucas as transações abaixo deste patamar.

A partir de 2006, com a queda gradual da taxa Selic associada a entrada de investidores estrangeiros e a constituição de empresas nacionais voltadas exclusivamente ao investimento imobiliário, o volume de transações cresceu consideravelmente, fazendo com que as taxas de desconto fossem praticadas em níveis mais baixos, alavancando o valor dos imóveis comerciais, principalmente edifícios de escritórios e shoppings centers.

No final de 2007, com a crise imobiliária nos Estados Unidos e o aumento da taxa Selic como forma de conter um possível aumento da inflação, especulou-se sobre o possível aumento das taxas de desconto para novos investimentos e a inevitável queda nos valores, o que não pôde ser verificado de fato.

Nos últimos dois trimestres o mercado em geral entrou em um período de turbulência gerado pela crise financeira internacional. Com isso, muitos investidores com propostas formais de aquisições recuaram e solicitaram mais tempo para "pensarem" no assunto.

Em princípio verificamos que o aumento da taxa de juros e a restrição ao crédito dificultado a alavancagem na aquisição, o que tem gerado taxas de descontos mais elevadas que as praticadas até o final de 2007 e início de 2008, porém, a escassez de aquisições dificulta a indicação de parâmetros de valor.

É natural que em momentos de incerteza haja a paralisação dos negócios, deixando o mercado sem referências concretas de valores. Alguns segmentos ainda encontram-se muito ativos, como o de locação de escritórios de bom padrão, por exemplo, face à baixa oferta e a demanda ainda aquecida.

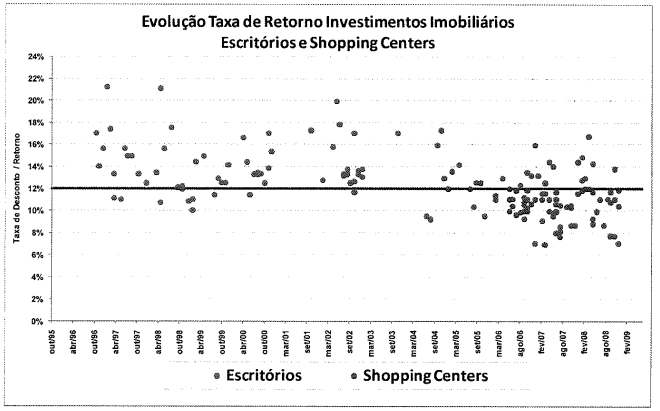
Na verdade, o que estamos presenciando é um hiato, um período de transição no qual os negócios não estão sendo realizados, não pela falta de interesse, mas sim pela incerteza.

Podemos dizer que hoje os investidores ainda relutam em participar de novos investimentos pelas mesmas taxas praticadas há 12 meses, por exemplo. Contudo, os proprietários não aceitam vender por taxas superiores às praticadas anteriormente, com raras exceções.

Temos nos reunido constantemente com investidores a fim de obter informações e sentir qual a forma de pensar e de agir dos mesmos neste momento e nota-se que existe demanda, a qual aguarda o melhor momento para retomar as aquisições.

Recentemente, o Banco Central brasileiro indicou mudança significativa na sua política de juros básicos, reduzindo a taxa Selic para 8,75%, o que irá pressionar os investidores especulativos do mercado financeiro a buscarem mercados mais rentáveis e o imobiliário de alta performance pode receber boa parte deste capital, até então especulativo.

Em face desta possibilidade de menores retornos no mercado financeiro, a expectativa é que investidores reduzam suas expectativas de retorno e enxerguem o potencial ganho de capital com a redução dos *yields* em médio e longo prazo. No gráfico a seguir ilustramos o histórico das taxas praticadas ao longo dos anos:



Nota-se que a partir de 2007 o mercado mostrou-se bem mais ativo, com um volume considerável de aquisições, o que forçou os preços para cima e consequentemente, queda nas taxas de retorno.

A tabela a seguir apresenta taxas médias referenciais:

Tipo	*Yield*
Edifícios Escritórios Novos – Classe A e 3A	10% a 12%
Edifícios Escritórios – Classe A	11% a 12%
Shopping Centers *Prime*	8,5% a 10%
Shopping Centers Secundários	11% a 13%
Varejo – Médio e grande porte	9% a 11%
Varejo – Outros	13% a 14%
Galpões Industriais e/ou Logística	11% a 13%

Observações:

* Fundos de Investimento Imobiliário e CRIs são modalidades com alto custo de "montagem", fazendo com que a taxa de retorno final seja baixa em relação ao capital investido;

** Dentro da categoria de empreendimentos diferenciados estão empreendimentos como: Parques Temáticos, Hotéis, Centros de Eventos, Estádios, entre outros e esta categoria exige taxa de rentabilidade elevada, uma vez que representa maior risco, sendo que não há padrão histórico de mercado (poucos negócios).

11. CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

11.1 Localização

O imóvel está localizado em um corredor comercial importante no Catete e na zona sul, inserindo-se numa zona onde é marcante a incidência de prédios antigos tombados de utilização comercial. Nos últimos anos o bairro passou por um processo de revitalização, apresentando, hoje, uma intensa atividade de comércio e serviços de âmbito geral.

Tem acesso direto pela Rua do Catete e, em termos de visibilidade, possui grande destaque no contexto em que se insere.

O imóvel apresenta todos os melhoramentos básicos existentes na Capital Potiguar, inclusive transporte coletivo através de linhas regulares de ônibus convencionais.

11.2 Características Físicas

O imóvel é formado por um terreno em "L"com área de 1.359,32m² e um prédio comercial com loja e sobreloja. Trata-se de edificação reformada e adaptada à nova função, sendo dotada de materiais nobres e serviços abrangentes bem qualificados como rede de *sprinklers*, ar condicionado central, gerador, "*no break*", CFTV, entre outros.

11.3 Posição do Imóvel Perante o Mercado

Apesar de ter sido adaptado para uma utilização específica, o projeto é versátil, uma vez que é formado por amplos salões corridos, o que enseja a possibilidade de diversos usos alternativos.

Tratando-se de edificação versátil e em bom estado de conservação, depreende-se, naturalmente, que o mesmo seria alvo do interesse de investidores e usuários, caso fosse disponibilizado para venda ou locação, em face de sua boa localização e da carência de imóveis nobres com a mesma tipologia.

12 CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR

12.1 Valor de venda para investimento – Base Contrato

12.1.1 Valor do Aluguel

Aluguel de Mercado

Procuramos ajustar as indicações e analisar o potencial da demanda no local para obter uma faixa de valores aplicáveis ao caso em estudo. Através desta abordagem, estimamos estes valores entre R$ 93/m² e R$ 105/m² de área construída, indicando para seguinte faixa de aluguel de mercado:

Valor de Aluguel de Mercado
R$ 307.700 a R$ 347.400 (por mês)

Aluguel Contratual

O valor do aluguel adotado nesta análise é aquele estabelecido pelo contrato, conforme analisado no item 8. O valor foi atualizado de acordo com o índice estabelecido. Consideramos também as demais características do contrato pertinentes à análise de valor.

12.1.2 Venda para Investimento – Base Capitalização Direta

A análise de capitalização direta foi realizada com base no aluguel equivalente anual, calculado com base na projeção do crescimento da receita com as revisões de contrato. Os resultados estimados são apresentados na tabela.

Capitalização Direta (R$)		
Taxa de Capitalização	Aluguel Base	NOI
9,00%	**3.845.103**	**3.845.103**
9,50%	42.723.367	42.723.367
10,00%	**40.474.768**	**40.474.768**
	38.451.030	38.451.030

Assim, os valores estariam numa faixa entre:

Valor de Venda para Investimento
Base Capitalização Direta
R$ 38.500.000 a R$ 42.700.000

12.1.3 Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado

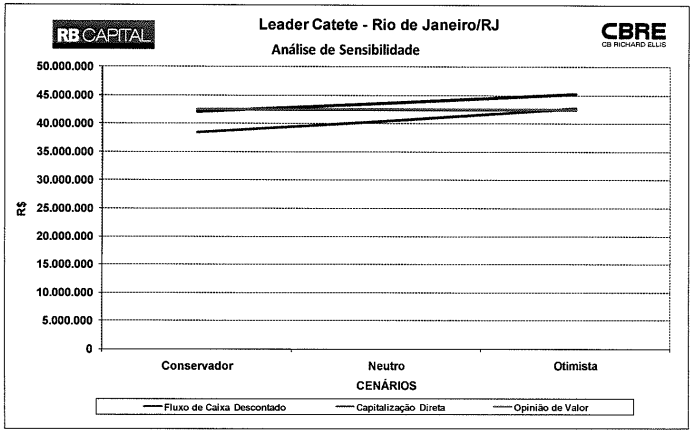
Similarmente à análise anterior, o fluxo de caixa partiu do aluguel de contrato atual e considerou o crescimento da receita com as revisões. Ao final do contrato, estimamos o valor de capitalização do imóvel com base na projeção do aluguel de mercado, atingindo os seguintes resultados:

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R$)			
Taxa de Capitalização	Taxa de Desconto		
	10,0%	**10,5%**	**11,0%**
8,5%	46.349.227	44.691.462	43.118.595
9,0%	45.320.859	**43.720.137**	42.200.913
9,5%	44.400.740	42.851.057	41.379.829

Valor de Venda para Investimento
Base Fluxo de Caixa Descontado
R$ 42.800.000 a R$ 44.700.000

12.1.4 Análise de Sensibilidade

O gráfico a seguir apresenta os resultados estimados pelas diferentes abordagens de cálculo:



Os resultados apontam a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Investimento
Faixa de Valor Provável
R$ 40.500.000 a R$ 44.000.000

13 VALORAÇÃO

13.1 Bases de Valoração

Tomamos como base para esta valoração a determinação do "valor de mercado" do imóvel em questão, considerando os seguintes condicionantes:

a) um proprietário disposto a efetuar a transação;

b) que, previamente à data da valoração, tivesse havido um período de tempo razoável (de acordo com a natureza da propriedade e condições de mercado) para a realização do "marketing" apropriado a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e as demais condições envolvidas e para a efetiva conclusão da transação;

c) que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda previamente assumida e a da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da valoração;

d) não considerar a possibilidade de uma oferta adicional por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão;

e) que o imóvel esteja livre de qualquer tipo de contaminação, quer no solo ou nas edificações, permitindo a utilização de imediato após a efetivação da transação.

13.2 Opinião de Valor

De acordo com as bases estabelecidas, somos de opinião que o valor de mercado do imóvel em questão, considerando a ocupação atual, na dada de 1 de julho de 2010, está em torno de **R$ 42.750.000,00** (Quarenta e Dois Milhões e Setecentos e Cinquenta Mil Reais).

14 CONFIDENCIALIDADE

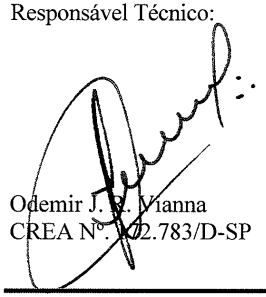
Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere a sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias.

Finalizando, notificamos V.S.as que, de acordo com nossas práticas normais, este relatório não poderá ser incluído em qualquer documento, circular ou declaração, em parte, por inteiro ou em qualquer referência, nem ser publicado sem o nosso consentimento por escrito quanto a forma ou contexto em que possa aparecer.

Atenciosamente,

CB RICHARD ELLIS

Responsável Técnico:



Odemir J. B. Vianna
CREA Nº. 102.783/D-SP

PLANTA DE SITUAÇÃO
Rua do Catete nºs 194/196
Sem Escala

Rio de Janeiro/RJ

VISTA EXTERNANA ESQUINA DA RUA CORREA DUTRA

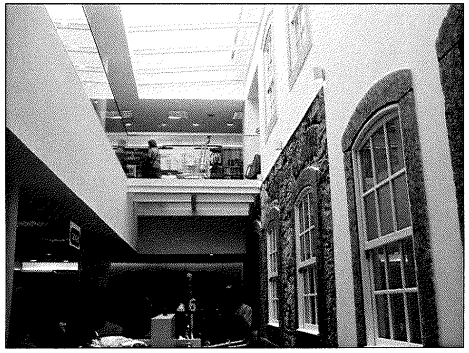
RUA DO CATETE 2

RUA DO CATETE 1

FRENTE PARA RUA DO CATETE

FACHADA PARA A RUA CORREA DUTRA

LIMITE INTERNO DA PARTE TOMBADA



FOSSO EXISTENTE

FLUXO DE PEDESTRES

ACESSO

ÁREA DE VENDAS 2

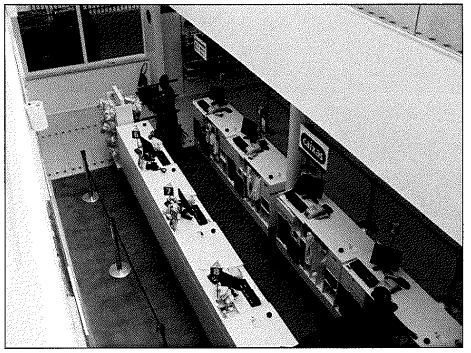
ÁREA DE VENDAS 1

ÁREA DE VENDAS 3

ÁREA DE VENDAS - TÉRREO

ESCADA ROLANTE E ÁREA DE VENDAS TÉRREO

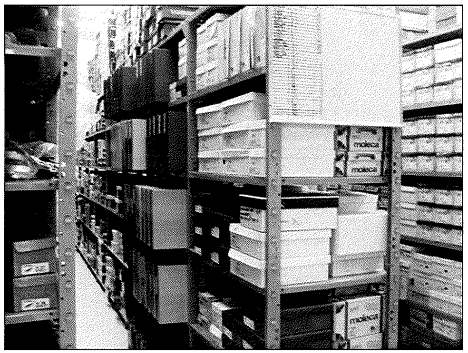
CAIXA DE ESCADAS ROLANTES



VISTA AÉREA DOS *CHECK-OUTS*

ESTOQUE 1

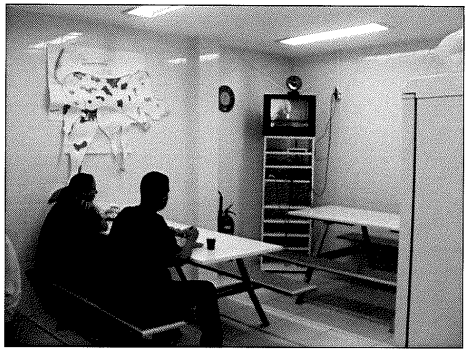
COBERTURA ENTRE MÓDULO TOMBADO E O ANEXO



DEPÓSITO DE SAPATOS

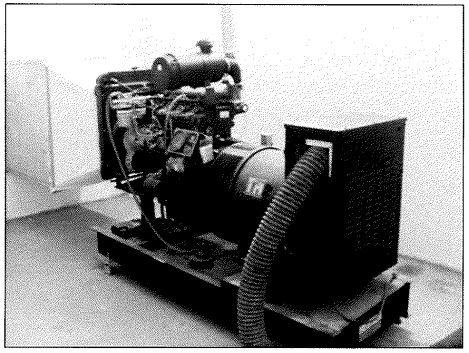
ESCADA DE ACESSO AO ESCRITÓRIO

CORREDOR ESCRITÓRIO

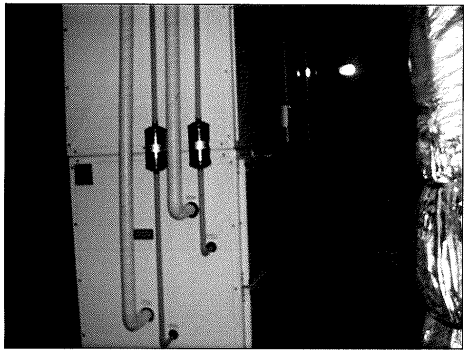


REFEITÓRIO

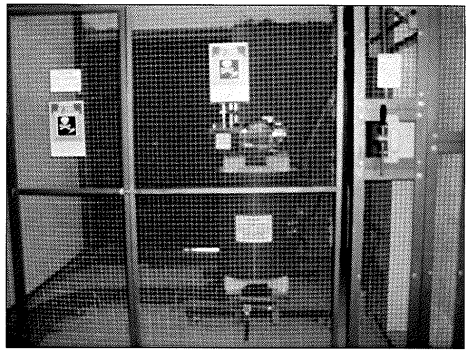
ESCADA EM CARACOL TOMBADA (ENCLAUSURADA)



GERADOR



MÁQUINA DO AR CONDICIONADO



SUBESTAÇÃO

MÓDULO DE FUNDOS E SETOR DE CARGA E DESCARGA

IMÓVEL / EMPREENDIMENTO	Leader Catete
RESULTADOS ESTIMADOS	

Capitalização Direta (R$)		
Taxa de Capitalização	Aluguel Base	NOI
	3.845.103	**3.845.103**
9,00%	42.723.367	42.723.367
9,50%	**40.474.768**	**40.474.768**
10,00%	38.451.030	38.451.030

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R$)			
Taxa de Capitalização	Taxa de Desconto		
	10,0%	**10,5%**	**11,0%**
8,5%	46.349.227	44.691.462	43.118.595
9,0%	45.320.859	**43.720.137**	42.200.913
9,5%	44.400.740	42.851.057	41.379.829

RESUMO DOS RESULTADOS			
Método	Conservador	Neutro	Otimista
Fluxo de Caixa Descontado	42.200.913	**43.720.137**	45.320.859
Capitalização Direta	38.451.030	**40.474.768**	42.723.367
Opinião de Valor	42.750.000	**42.750.000**	42.750.000

CBRE
CB RICHARD ELLIS

FLUXO DE CAIXA PROJETADO IMÓVEL / EMPREENDIMENTO	Leader Catete		Local:	Rio de Janeiro	RJ	Proprietário:	Valores em Reais (R$) RB Capital 09				
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Aluguel Potencial	2.242.977	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103
Vacância: Absorção e Renovações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de Aluguel Base	2.242.977	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103
Total de Reembolso de Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Diversas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de Estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Bruta	2.242.977	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103
Vacância Estabilizada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência Estabilizada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Bruta Efetiva	2.242.977	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103
Despesas Reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Não-reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Receita Líquida Operacional	2.242.977	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.845.103
Melhorias para Inquilinos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissões de Locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reposição de Ativo	-	-	-	-	38.451	57.677	57.677	57.677	57.677	57.677	57.677
Total Custo de Capital e Comissões	-	-	-	-	38.451	57.677	57.677	57.677	57.677	57.677	57.677
Fluxo de Caixa Antes de Financiamento	2.242.977	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.806.652	3.787.426	3.787.426	3.787.426	3.787.426	3.787.426	3.787.426
Cash Flow After Debt Service	2.242.977	3.845.103	3.845.103	3.845.103	3.806.652	3.787.426	3.787.426	3.787.426	3.787.426	3.787.426	3.787.426

VALORAÇÃO

RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

LOJA LEADER NATAL

NATAL / RN

Valoração

LOJA LEADER NATAL

Rua João Pessoa, 86 – Cidade Alta
Natal/RN

Preparado para:

RB Capital Renda II
Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Desenvolvido por:

Valuation & Advisory
Services Department

1 de Julho de 2010

1.	OBJETIVO	1
2.	METODOLOGIA	1
2.1.	Comentários Gerais	1
3.	LOCALIZAÇÃO	2
3.1.	Situação	2
3.2.	Macro-região	3
3.2.1	Dados Gerais sobre Natal	3
3.3.	Ocupação Circunvizinha	4
3.4.	Melhoramentos Públicos	4
3.5.	Comunicações	4
4.	DESCRIÇÃO	5
4.1.	A Loja	5
4.2.	Características Construtivas	6
4.3.	Quadro de Áreas	7
4.4.	Conservação e Reparos	7
5.	TITULAÇÃO	8
6.	DISPÊNDIOS	8
7.	LEGISLAÇÃO URBANA	9
8.	OCUPAÇÃO ATUAL	10
9.	CONDIÇÕES DE MERCADO	11
9.1.	Setor de Varejo	11
9.2.	Natal	11
10.	DEMANDA PARA INVESTIMENTO	13
10.1.	Investidores Nacionais	13
10.1.1	Institucionais	13
10.1.2	Privados	13
10.1.3	Investidores Estrangeiros	14
10.2.	Retorno Inicial Esperado	16
11.	CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	19
11.1.	Localização	19
11.2.	Características Físicas	19
11.3.	Posição do Imóvel Perante o Mercado	19
12.	CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR	20
12.1.	Valor de venda para investimento – Base Contrato	20
12.1.1	Valor do Aluguel	20
12.1.2	Venda para Investimento – Base Capitalização Direta	20
12.1.3	Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado	21
12.1.4	Análise de Sensibilidade	21
13.	VALORAÇÃO	22
13.1.	Bases de Valoração	22
13.2.	Opinião de Valor	22
14.	CONFIDENCIALIDADE	23

APÊNDICES

Apêndice I	**Planta de Situação**
Apêndice II	**Fotografias**
Apêndice III	**Fluxos de Caixa**

Imóvel:	Loja Leader Natal
Tipo:	Loja de Rua;
Local:	Rua João Pessoa, 186, esquina com Ruas Gonçalves Ledo e Vaz Gondim – Cidade Alta-Centro, Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte;
Áreas:	Terreno com 1.870,52 m² e prédio com cerca de 3.300 m² de área real, distribuída em dois níveis com 1.650 m², conforme planta fornecida pela gerência. Para efeito de análise foi estabelecida uma área útil equivalente de 2.508 m²;
Locador:	Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial I representado pela sua administradora Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;
Locatário:	União de Lojas Leader S.A.;
Mercado:	Loja de rua com público local e regional, apresentando bom acesso e facilidade de comunicação, em função das boas condições da malha viária, várias linhas de ônibus e metrô a poucos metros;
Definição do Valor:	Os valores foram estimados com base no método da renda (venda para investimento), tomando como premissas básicas os valores de aluguel de mercado e o valor de aluguel estabelecido pelo contrato vigente. Período do contrato de 181 meses;
Opinião de Valor:	**R$ 32.000.000,00** (Trinta e Dois Milhões de Reais);
Data:	01 de Julho de 2010.

1. OBJETIVO

Conforme instruções da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***, este trabalho tem por objetivo a determinação do valor de venda para investimento da LOJA COMERCIAL LEADER, situada na Rua João Pessoa, 86, esquinas das Ruas Gonçalves Ledo e Vaz Gondim, Cidade Alta, Centro, Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte.

2. METODOLOGIA

A metodologia que adotamos é a preceituada pela NBR 14.653-4 da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas, pelo R.I.C.S. (The Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã Bretanha e pelo Appraisal Institute dos Estados Unidos, os quais são internacionalmente utilizados e reconhecidos para casos de avaliação e demais análises.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do empreendimento.

2.1. Comentários Gerais

Ressaltamos que a relação entre a CB Richard Ellis e a ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***, não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro na propriedade objeto de análise neste 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.

Certificamos, ainda, que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

Não levamos em conta nenhum saldo pendente de hipotecas/empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, seja em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.

Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.

Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou **avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está, ou esteve contaminado**. Portanto, nossa avaliação foi feita com base nas premissas de que a propriedade não está afetada por qualquer contaminação ambiental.

Os valores apontados estão condicionados às "Bases de Valoração" estabelecidas no item 13.1.

3. LOCALIZAÇÃO

3.1. Situação

O prédio comercial objeto deste estudo, está localizado na Rua João Pessoa, por onde recebe o número 86, fazendo frentes suplementares e esquinas com as Ruas Gonçalves Ledo e Vaz Gondim, na quadra complementada pela Rua Dr. Heitor Carrilho, na Cidade Alta (Centro), município de Natal, estado do Rio Grande do Norte.

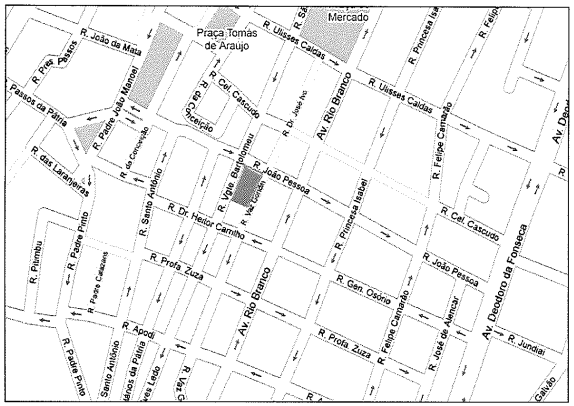


Ilustração 1 – Mapa de Situação da Loja Leader

Referências Complementares (Distâncias aproximadas):

- Av. Rio Branco (Principal): 75 m
- Av. Princesa Isabel: 150 m
- Praça do Mercado: 200 m
- Rodoviária: 5.000m
- Aeroporto Augusto Severo: 15 km

Ilustração 2 – Foto Aérea

3.2. Macro-região

3.2.1 Dados Gerais sobre Natal

Aspectos Gerais

- **Mesorregião:** Leste potiguar
- **Limites:** Pamamirim (Sul), Extremoz(Norte), Macaíba(Sudoeste), São Gonçalo do Amarante (Oeste);
- **Área:** 170.298km²
- **População:** 798.065 Hab. Est. IBGE 2008
- **Densidade:** 4.546,3 hab./km²
- **IDH:** 0,788
- **IB:** R$ 7.508.466 mil
- **PIB *Per Capita*:** R$ 9.506,00

Histórico

Natal é um município brasileiro, capital do estado do Rio Grande do Norte, pertencente à Região Metropolitana de Natal, à microrregião de Natal, à mesorregião do Leste Potiguar e ao Pólo Costa das Dunas.

A cidade nasceu as margens do rio Potenji e do Forte dos Reis Magos, no extremo-nordeste do Brasil numa região chamada "esquina do continente" distante a 2.507 quilômetros de Brasília. É conhecida como a "Cidade do Sol" ou "Noiva do Sol" por ser uma das localidades com o maior número de dias de sol no Brasil, chegando a aproximadamente trezentos. Também a chamam de "Capital Espacial do Brasil" devido às operações da primeira base de foguetes da América do Sul, o Centro de Lançamento da Barreira do Inferno no município limítrofe de Parnamirim.

Capital menos violenta do Brasil e décima-quarta cidade mais segura do Brasil, é a vigésima-primeira cidade mais populosa do país, onde detinha em 2008, uma população de 798.065 habitantes (ou 1.255.409 milhão, contando a região metropolitana).

Atrai aproximadamente um pouco mais de um milhão e meio de turistas ao ano por dotar de muitas praias e belezas naturais e também por sediar a maior micareta do país, o Carnatal; o que faz com que a cidade se configure como a oitava cidade mais visitada por turistas do Brasil (dado de 2005), e a cidade mais visitada por portugueses. O município foi eleito pela Aviesp (Associação das Agências de Viagens Independentes do Estado de São Paulo) como melhor destino turístico do Brasil em 2007, e também é uma das cidades com o maior número de leitos turísticos do Brasil, sendo aproximadamente 28 mil.

Fundada num dia de Natal, em 25 de dezembro de 1599, o nome do município tem origem do latim natal e, segundo escritores, tem ligação direta com a data de fundação da cidade.

A cidade também teve grande importância durante a Segunda Guerra Mundial em 1942 durante a Operação Tocha, já que os aviões da base aliada americana se abasteciam com combustível no lugar que hoje é o Aeroporto Internacional Augusto Severo, sendo classificada como "um dos quatro pontos mais estratégicos do mundo" pelo Departamento de Guerra dos EUA, junto com Suez, Gibraltar e Bósforo.

É o trigésimo-nono maior PIB municipal da nação, sendo que sua economia não se resume só no turismo, mas também no comércio, indústria e construção civil, tanto que foi eleita a quarta melhor cidade do Nordeste para se trabalhar e a capital do Nordeste em que se paga melhor a um trabalhador em um emprego formal no Nordeste do Brasil tendo também o quinto maior poder de compra por parte da população no Brasil.

É a capital brasileira mais próxima do continente europeu, estando situada numa espécie de triângulo natural com um vértice para o norte, que é banhado de um lado pelo Rio Potenji e de outro pelo Oceano Atlântico, recebendo ventos constantes, condição que lhe concedeu o título, segundo a NASA, de cidade detentora do ar mais puro e renovável do continente sul-americano.

Está localizada no litoral do estado, numa região essencialmente cercada de dunas com uma altitude média de trinta e três metros acima do nível do mar.

3.3. Ocupação Circunvizinha

O bairro da Cidade Alta possui em grande parte características comerciais, principalmente ao longo da Avenida Rio Branco, Avenida Princesa Isabel e Rua João Pessoa, logradouros esses que em grande parte foram loteados por lojas de varejo dos mais variados tipos. Também são encontradas nas ruas do bairro, várias construções do período colonial, muitas delas preservando as características de Portugal colonial. Também existem várias edificações bastante antigas que foram palco dos mais importantes momentos da história do Estado, como a antiga sede do Governo, a casa do Presidente João Fernandes Café Filho, a Igreja do Galo e etc. O bairro desfruta de merecido prestígio, pois preserva grande parte da história, e possui construções imponentes de períodos memoráveis.

3.4. Melhoramentos Públicos

Todos os serviços estão disponíveis no local: energia elétrica, telefonia, água, esgoto, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, serviços de conservação e limpeza viárias, entrega postal, etc.

3.5. Comunicações

O local do imóvel é de fácil comunicação com os mais diversos setores do município, bem como com as principais vias de saída da cidade, através de conexões. A malha viária é de bom nível e encontra-se bem conservada.

Quanto ao item Transporte Coletivo, pode se afirmar que o local é bem servido, uma vez que tem à sua disposição linhas regulares de ônibus que permitem ligações com os mais diversos setores do município.

Ilustração 3 – Malha Viária

4. DESCRIÇÃO

4.1. A Loja

Trata-se de um prédio comercial exclusivo, resultado da unificação de 5 imóveis, que foram reformados e adaptados para abrigar uma unidade comercial do Grupo Leader.

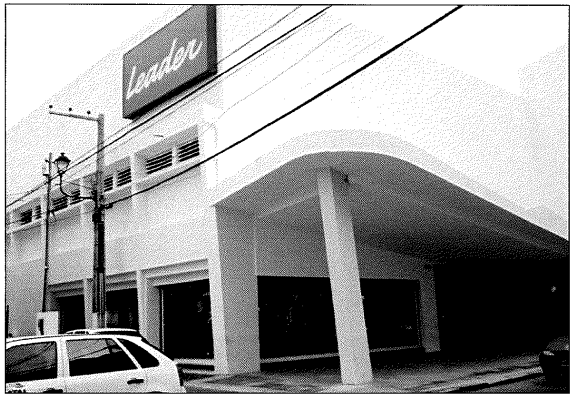


Ilustração 4 - Vista Geral do Prédio

A unidade comercial da Leader foi inaugurada em 08 de dezembro/2008 e ocupa um terreno de formato praticamente retangular com frentes de 34,00m para a Rua João Pessoa, 56,35m pela divisa esquerda confrontando com a Rua Gonçalves Ledo, 58,10m pela divisa direita confrontando com a Rua Vaz Gondim e, finalmente, 32,00m de fundos divisando com terceiros, perfazendo uma área de 1.870,52m². O terreno é foreiro ao município de Natal.

O empreendimento possui uma área total construída de 3.300,00 m², aproximadamente, conforme cálculo efetuado na cópia da planta fornecida pelo gerente da loja, a qual difere da relação de áreas constantes do memorial descritivo, que, entre outras distorções, aponta uma área térrea construída superior à área do terreno. O prédio é formado por dois pavimentos, sendo o primeiro com salão de vendas e áreas acessórias e o segundo também com salão de vendas, ala administrativa, estoque e áreas de apoio.

Ilustração 5 – Acesso Principal

505

Ilustração 6 – Escada Rolante e Salão de Vendas

Atualmente ocupada pela locatária Leader, a loja possui mobiliário e acabamentos definidos de acordo com as necessidades da locatária, estando ambos em perfeito estado de conservação.

A loja possui acesso direto pela Rua João Pessoa. Existe ainda uma doca voltada para a Rua Gonçalves Ledo.

4.2. Características Construtivas

Acabamentos Básicos

Piso: porcelanato White Plus 40x40 nos salões de vendas, atendimento ao cliente, vitrines e provadores, piso cerâmico Cargo Plus 41x41 nas áreas de apoio (Gerência, sanitários, vestiários e estoque). Paredes: em alvenaria, sendo as internas em "*Dry Wall*" com revestimentos em pitura acrílica fosca, nos salões de vendas, atendimento ao cliente, vitrines e provadores; laminado melamínico branco nos sanitários, refeitório e parte interna da escada de serviço, tratamento acústico com climatex nas paredes internas da casa de máquinas, paredes internas em *Dry Wall*, divisórias da Gerência em "arvoplac", com montantes em alumínio. Teto: gesso acartonado com acabamento em pintura acrílica fosca, exceto no estoque e casa de máquinas (laje acabada).

Ilustração 7 – Salão de Vendas

Serviços, Equipamentos e Instalações de Uso Abrangente

Dentre os serviços, instalações e equipamentos de uso abrangente, merecem destaque:

- Abastecimento de água pela rede pública com reserva para incêndio e consumo;
- Instalações Elétricas; Ligação em média tensão a partir da rede pública, incluindo posto chave, aterramento, rede enterrada, cabine de medição e transformação, grupo gerador com 55kva, bomba de recalque, transformador de 530KVA;
- Infra-estrutura de rede seca das instalações elétricas estabilizada, com alimentação elétrica do estabilizador e *no-break*;
- Infra-estrutura de Instalações de CFTV e antenas anti-furto, com distribuição de rede seca de eletrodutos e eletrocalhas específicos para CFTV a partir da sala de monitoramento até os pontos das câmeras de segurança;
- Instalações de *sprinklers* instaladas independente das exigências dos Bombeiros devido as normas do grupo e considerações de projeto adotadas pelas normas demonstradas;
- Instalações de Água Pluvial e esgoto;
- Ar Condicionado e Exaustão Mecânica;
- Transporte Mecânico Vertical: elevador de carga para 500kg, par de escadas rolantes circulando entre os dois níveis de loja;
- Sonorização; sistema de som em tubulação seca distribuído em todas as áreas (vendas e apoio).

4.3. Quadro de Áreas

Segundo a documentação fornecida, as áreas são as seguintes:

Leader Natal	
Pavimento	**Área (m²)**
Térreo	1.650,00
Sobreloja	1.650,00
TOTAL	3.300,00

A área estimada de vendas é de 1.700,00m².

A área útil equivalente de loja, para fins de avaliação, foi calculada em 2.508,00m², considerando o peso 0,90 para o pavimento térreo e de 70% para o segundo pavimento, sobre as áreas líquidas.

4.4. Conservação e Reparos

O imóvel foi inaugurado em dezembro de 2008, após ter passado por reforma, apresentando-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos importantes ou imediatos.

Nota: *Ressaltamos que não fomos instruídos a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações.*

507

5. TITULAÇÃO

Recebemos cópia de certidão emitida pelo cartório do Registro de Imóveis de Natal, unificando cinco outras matrículas relativas aos imóveis que foram incorporados no projeto de implantação da unidade comercial ocupada pela Leader.

Detalhes Gerais

Imóveis Incorporados

- 671 da Rua Gonçalves Ledo
- 669 da Rua Gonçalves Ledo
- 661 da Rua Gonçalves Ledo
- 86 da Rua João Pessoa
- 663 da Rua Gonçalves Ledo

Dados da Certidão

- Matrícula Unificada: 32.854
- Condição: Terreno foreiro ao município
- Proprietário: ARION EMPR. IMOBILIÁRIOS
- Área Indicada: 1.870,52 m²
- Ônus Especiais: Não Constam
- Data da Certidão: 09/12/2008

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***.

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.

6. DISPÊNDIOS

Não recebemos cópias da Guia do IPTU relativas aos exercícios de 2009. Deste modo, não teceremos comentários a respeito.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da ***RB CAPITAL RENDA II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII***.

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.

7. LEGISLAÇÃO URBANA

Os parâmetros gerais para aproveitamento dos terrenos na zona urbana de Natal, são estabelecidos pela **Lei Complementar 082 de 21/06/2007** que implantou o Plano Diretor do Município.

De acordo com a referida lei o imóvel em questão insere-se na **Zona de Adensamento-1**, cujo coeficiente básico de aproveitamento é de 1,2 vezes a área do terreno.

O baixo índice de aproveitamento permitido é justificado pelo fato do imóvel inserir-se num contexto considerado como de preservação, em função da grande incidência de bens e imóveis de grande valor histórico.

No caso específico, é possível obter-se um coeficiente de aproveitamento de até 3 vezes a área do terreno, utilizando-se as prerrogativas da Outorga Onerosa, prevista no artigo 64 do Plano Diretor, cujo texto básico reproduzimos:

"**Art. 64** - O valor em reais da Outorga Onerosa será obtido através da seguinte expressão:

Vo = (AT – AP) x CUB x K, onde:

Vo = Valor da Outorga
AT = Área Total construída subtraindo a área não computável;
AP = Área do terreno multiplicado pelo Coeficiente de aproveitamento básico;
CUB = Custo Unitário Básico (Construção Civil/RN);
K = índice de correção (conforme tabela abaixo).

1º ano (a partir da vigência da Lei)	2º ano	A partir do 3º ano
2% (dois por cento)	3% (três por cento)	4% (quatro por cento)

Parágrafo único - Os empreendimentos que apresentarem aplicação de tecnologias urbano-ambientais sustentáveis e características que valorizem o conforto ambiental urbano e a paisagem receberão descontos de até 70% (setenta por cento) do valor cobrado da outorga onerosa, conforme definido em regulamentação própria.

Depreende-se, pois, que a edificação existente, com área aproximada de 3.300,00 m², atende aos requisitos básicos dos dispositivos legais vigentes.

509

8. OCUPAÇÃO ATUAL

Recebemos cópia do "Instrumento particular de contrato de locação atípica e outras avenças", assinado em 17 de março de 2008.

A seguir, um quadro resumo com as principais informações do contrato de locação:

Locador	Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial I
Locatário	União de Lojas Leader S.A
Objeto	Construção e locação de loja
Área Construída	3.300 m²
Prazo Conclusão da Obra	120 dias a partir da aquisição do terreno
Prazo Locação	181 meses
Carência	30 dias à partir do início do prazo de locação
Valor do Aluguel	R$ 215.000,00
Data Base	Abril/2008
Índice de Reajuste Anual	IPCA (IBGE)
Atraso no Pagamento	Multa de 2%, juros de mora de 1% e correção monetária
Multa por rescisão antecipada	Aluguel atual multiplicado pelo número de períodos remanescente no contrato
Prorrogação do Contrato	Locatário tem direito a período igual ou inferior ao prazo inicial, a ser negociado
Direito de Preferência	Direito de preferência na aquisição, com exceção ao caso de venda para estruturação financeira da operação

Com base na inflação medida pelo índice IPC-A até abril de 2010, o valor de aluguel aplicável na próxima data de reajuste será de R$ 238.785,98 por mês.

510

9. CONDIÇÕES DE MERCADO

9.1. Setor de Varejo

Tradicionalmente bastante heterogêneo tanto no que diz respeito ao estoque, composto em sua maioria por edifícios adaptados para o uso comercial, quanto ao tipo de ocupação, que vai desde grandes magazines e supermercados até o pequeno comerciante de bairro, o mercado imobiliário no segmento de varejo ou *retail* vem se transformando rapidamente no Brasil em anos recentes.

Obviamente a evolução macro-econômica do país teve efeitos diretos nesse processo uma vez que o segmento de varejo, por sua proximidade ao consumidor final, é extremamente sensível ao que se passa na economia.

Exemplo disso foi a movimentação de mercado gerada pelo processo de privatização de instituições financeiras (bancos) e a posterior concentração com uma série de fusões e aquisições. As mudanças na regulamentação do setor aliadas a modernização das empresas culminaram com uma grande desmobilização de imóveis ocupados por agências bancárias no final dos anos 90.

Outro processo semelhante de concentração ocorreu recentemente com a disputa ente o grupo francês Carrefour, o americano Wal-Mart e o brasileiro Pão de Açúcar, investiram na expansão dos seus negócios pelo país, seja pela aquisição de redes locais ou pela implantação de novas operações.

No caso dos magazines, as mudanças também foram significativas desde a extinção das operações de Mappin e Sears, desocupando pontos comerciais importantes nas grandes capitais, passando pela desmobilização da carteira de imóveis de propriedade das redes C&A e Lojas Americanas, adquiridas por *property companies,* até a expansão de redes regionais para uma escala nacional, como é o caso das Lojas Renner.

Há que se ressaltar ainda a entrada e expansão de redes de varejo estrangeiras nos últimos 10 anos, podendo ser citados os casos da Leroy Merlin, Zara, Fnac, Decatlhon, Outback, Applebee's, Starbucks, Burger King, entre outros.

De maneira geral, o bom momento econômico vivido nos últimos 5 anos e o consequente aumento generalizado do consumo têm levado as redes de varejo a apostar no crescimento e na expansão de suas operações para outros mercados, indicando boas perspectivas para este segmento no médio e longo prazo, ainda que a atual crise internacional tenha afetado o consumo momentaneamente.

9.2. Natal

Como visto anteriormente, a capital do Rio Grande do Norte é um município de médio porte com posição secundária na Região Nordeste. Logicamente, seu mercado consumidor é pequeno quando comparado a outras capitais da região como Salvador, Recife e Fortaleza, mas nos últimos anos a expansão do turismo local vem gradativamente trazendo riqueza para o município.

A cidade alta permanece como principal centro de comércio do município, principalmente nos segmentos populares e o bairro de Petrópolis também apresenta boa infra-estrutura de comércio e serviços. Merecem destaque as avenidas Senador Salgado Filho (extensão da BR-101) e Prudente de Morais, que são importantes vias comerciais.

Existem ainda outros pequenos pólos de comércio ligados ao turismo, localizados na orla da praia, como a praia de Ponta Negra, por exemplo.

O estoque de imóveis comerciais é, como na maioria das cidades brasileiras, heterogêneo e em sua maioria obsoleto. Existe grande quantidade de imóveis de pequeno porte (comércio de bairro) pulverizados pela malha urbana, enquanto a concentração de imóveis de médio e grande porte está no centro e nas avenidas citadas anteriormente.

Natal possui 5 shoppings centers e um bom número de pequenos centros de compra. Conta ainda com operações das redes de hipermercados Carrefour, Wal-Mart e Extra, além de grandes redes de magazines.

Na região central, identificamos bom número de imóveis comerciais em oferta, a maioria salões de especificação bastante simples. Praticamente não há oferta de imóveis comerciais com especificação atualizadas.

De modo geral, observa-se que ainda existirá demanda de redes regionais e nacionais para o mercado local na medida em que a economia e principalmente o turismo forem capazes de gerar riqueza para o mercado consumidor.

Quanto aos valores correntes, identificamos uma ampla faixa de preços pedidos, sendo que na região próxima ao imóvel em análise os preços pedidos estão entre R$ 40/m² e R$90/m² de área construída.

10. DEMANDA PARA INVESTIMENTO

10.1. Investidores Nacionais

10.1.1 Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Existe hoje mais de 350 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R$ 315 bilhões (17,5% do PIB), 1,7 milhões; de participantes ativos, 600 mil inativos e quatro milhões de dependentes.

Segundo os seus patrimônios, podemos classificá-los, de modo geral, em quatro grupos:

Classe	Patrimônio	Número de Instituições
1	Superior a R$ 1 bilhão	46
2	De R$ 500 milhões a R$ 1 bilhão	37
3	De R$ 100 milhões a R$ 500 milhões	95
4	Inferior a R$ 100 milhões	> 100

Dentre as principais instituições Classe 1 estão: Previ, Petrus, Funcef, Fundação Cesp, Sistel, Valia, Itaubanco, Centrus, Forluz, Real Grandeza.

Os investimentos por parte dos fundos de pensão surgiram no início dos anos de 1980 e, após as primeiras aquisições de edifícios ocupados pelas próprias entidades patrocinadoras, o setor foi buscando a diversificação.

Gradativamente, desde 1980, o investimento em escritórios com ar condicionado central e em Shoppings Centers foi dominado por investidores institucionais, que chegaram ter uma participação de 80% das aquisições para investimento até os anos de 1990.

No entanto, as condições econômicas do final da década de 1990 e início dos anos 2000, que permitiam maiores ganhos no mercado financeiro, somadas a alterações na legislação que rege a atuação dos fundos de previdência, que reduziu e limitou o patrimônio imobiliário destes a 10% dos seus patrimônios totais, resultaram na diminuição da atuação deste tipo de investidor no mercado imobiliário.

Nos últimos anos, o volume de aquisições por parte destes investidores foi baixo e, atualmente, poucos fundos de pensão estão em demanda para aquisição de imóveis, pois uma parte deles tem problemas de enquadramento nas regras da Secretaria de Previdência e, ainda, há aqueles que preferem concentrar seus investimentos no mercado de renda variável.

Ainda assim, o cenário de queda das taxas de juros das aplicações financeiras em curto/médio prazo tem despertado o interesse de instituições que não atuavam tradicionalmente neste mercado (fundos de previdência de empresas privadas), que vêm avaliando a conveniência de adquirir seus primeiros imóveis.

10.1.2 Privados

Empresas Especializadas em Real Estate

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigente 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 tem se tornado muito freqüente, envolvendo principalmente empresas industriais.

Via de regra, o tipo de contrata firmado é considerado atípico, com clausulas exclusivas de segurança para o investidor. Muitos investidores incluem clausulas especiais que permitem a Securitização dos recebíveis.

Pessoas Físicas e Pequenos Investidores

Este constitui o maior grupo de investidores privados atuando no mercado imobiliário, composto basicamente por pessoas físicas e as pequenas empresas de participação. Nos últimos anos, estes têm constituído a principal demanda para investimento, mas sua capacidade de movimentação do mercado é muito menor que os investidores institucionais.
Em geral, este tipo de investidor tem preferido andares de escritórios e pequenos imóveis. O valor médio de cada transação praticada situa-se na faixa de R$ 2 a 3 milhões, muito embora algumas transações cheguem a estar entre R$ 5 e 6 milhões e algumas poucas alcancem até R$ 10 milhões.

O que se percebe, no momento, é um esforço grande das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários, onde pequenos investidores se juntam numa mesma carteira viabilizando a saída do incorporador para este voltar ao mercado e reaplicar o ganho em outros empreendimentos.

Recentemente pudemos acompanhar diversas tentativas deste tipo de captação de recursos, como os seguintes fundos imobiliários: Água-Branca, Inpar-Olimpíadas, Pátio Higienópolis, Hospital da Criança, Memorial Office Building, Torre Almirante, West Plaza Shopping e outros. Essa prática é muito comum no mercado imobiliário norte-americano, mas ainda está dando seus primeiros passos no Brasil.

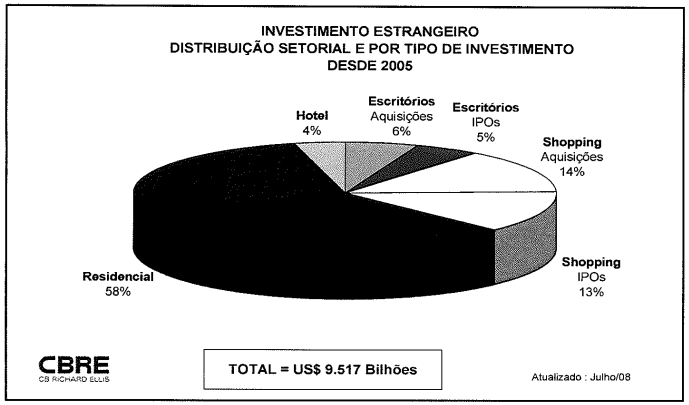
10.1.3 Investidores Estrangeiros

Graças à estabilidade política e econômica dos últimos anos, cada vez mais investidores estrangeiros estão se interessando pelo mercado imobiliário nacional, inclusive pelo fato de que as possibilidades de retornos elevados são maiores do que nos países desenvolvidos.

A tendência deste tipo de investidor é a parceria com empresas nacionais através de *joint-ventures* ou aquisição de participação de empresas nacionais, muito embora já se tenha os primeiros sinais de investidores pessoa-física externos entrando no mercado interno. Começa, também a haver uma preferência pela compra de edifícios/empreendimentos inteiros e não de participações minoritárias, sem poder de decisão.

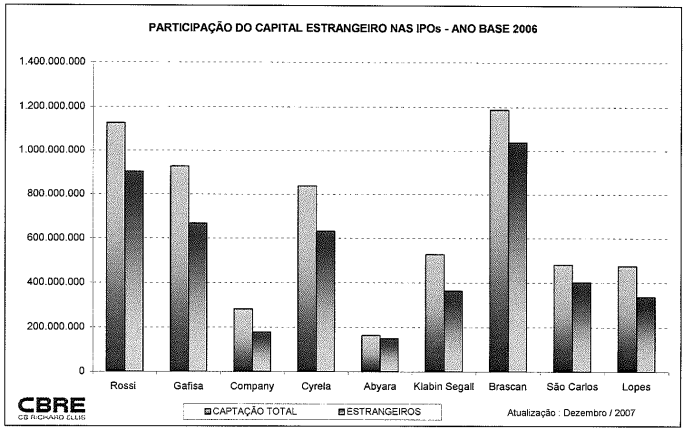
Desde 2005, o valor das aquisições diretas já soma cerca de US$ 9.5 bilhões, direcionadas principalmente a edifícios de escritórios e shoppings centers "*prime*", enquanto que os investimentos estrangeiros em ofertas públicas primárias (IPO) de empresas do ramo imobiliário ultrapassam US$ 2,2 bilhões.

O gráfico a seguir mostra a distribuição dos investimentos, por segmento de mercado.



Grande parte do volume investido no mercado brasileiro foi destinada ao mercado residencial (58% do total), através da compra de participação em algumas das maiores empresas incorporadoras e construtoras do país (IPO).

Os gráficos a seguir mostram a participação de capital estrangeiro nas operações de IPO mais recentes.



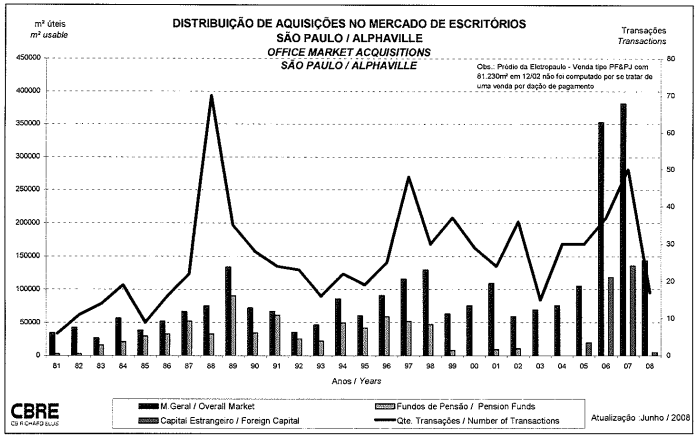
Embora as aquisições tenham sido realizadas principalmente por grandes fundos de pensão e fundos de investimento estrangeiros e tenham focado os melhores imóveis/empreendimentos e empresas do setor, as perspectivas são positivas e ainda existe demanda por novos produtos.

O interesse internacional no mercado imobiliário brasileiro não está restrito às regiões mais tradicionais e consolidadas, como São Paulo e Rio de Janeiro, mas inclui também outras regiões com potenciais específicos.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda acompanha os investimentos produtivos nos pólos industriais e de logística mais consolidados nas regiões de Campinas, Belo Horizonte, Curitiba-Paranaguá, Salvador e Recife, mas também busca oportunidades em centros em formação com bom potencial de crescimento do consumo, principalmente para centros de distribuição.

No segmento turístico, na região Nordeste já é sentida a efetiva presença de grupos europeus atuando no mercado imobiliário-turístico de segunda residência.

O gráfico a seguir apresenta especificamente o histórico de aquisições para investimento no mercado de escritórios de São Paulo e exemplifica o recente crescimento do volume de investimentos estrangeiros:



Fica claro que os investidores institucionais nacionais tiveram grande participação nos anos de 1980 e 1990 e, a partir de 2005 e, mais fortemente, em 2006 e 2007 os investidores internacionais ocuparam posição significativa no mercado, constituindo demanda importante no momento.

10.2. Retorno Inicial Esperado

O mercado de investimento imobiliário passou por um período de baixa liquidez na primeira metade desta década, o que fez com que os investidores com disposição de atuação neste mercado exigissem maiores rendimentos.

Muitos foram os fatores que influenciaram este cenário, tais como os ataques terroristas em 2001 e a diminuição do ritmo da economia americana, o problema energético brasileiro e, principalmente, a alta taxa de juros praticada no mercado financeiro interno ao longo dos anos.

De fato, a taxa Selic chegou a ultrapassar os 20% a.a. e as aplicações financeiras tiveram um apelo bastante forte, fazendo com que os investidores preferissem este tipo de aplicação em detrimento a investimentos imobiliários tradicionais.

Consequentemente, para concorrer com o mercado financeiro, os investimentos imobiliários também eram feitos com bases em taxas de retornos elevadas, acima de 13% a.a., sendo poucas as transações abaixo deste patamar.

A partir de 2006, com a queda gradual da taxa Selic associada a entrada de investidores estrangeiros e a constituição de empresas nacionais voltadas exclusivamente ao investimento imobiliário, o volume de transações cresceu consideravelmente, fazendo com que as taxas de desconto fossem praticadas em níveis mais baixos, alavancando o valor dos imóveis comerciais, principalmente edifícios de escritórios e shoppings centers.

No final de 2007, com a crise imobiliária nos Estados Unidos e o aumento da taxa Selic como forma de conter um possível aumento da inflação, especulou-se sobre o possível aumento das taxas de desconto para novos investimentos e a inevitável queda nos valores, o que não pôde ser verificado de fato.

Nos últimos dois trimestres o mercado em geral entrou em um período de turbulência gerado pela crise financeira internacional. Com isso, muitos investidores com propostas formais de aquisições recuaram e solicitaram mais tempo para "pensarem" no assunto.

Em princípio verificamos que o aumento da taxa de juros e a restrição ao crédito dificultado a alavancagem na aquisição, o que tem gerado taxas de descontos mais elevadas que as praticadas até o final de 2007 e início de 2008, porém, a escassez de aquisições dificulta a indicação de parâmetros de valor.

É natural que em momentos de incerteza haja a paralisação dos negócios, deixando o mercado sem referências concretas de valores. Alguns segmentos ainda encontram-se muito ativos, como o de locação de escritórios de bom padrão, por exemplo, face à baixa oferta e a demanda ainda aquecida.

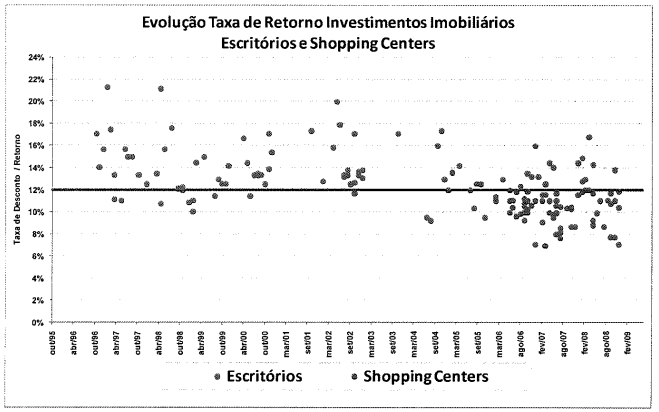
Na verdade, o que estamos presenciando é um hiato, um período de transição no qual os negócios não estão sendo realizados, não pela falta de interesse, mas sim pela incerteza.

Podemos dizer que hoje os investidores ainda relutam em participar de novos investimentos pelas mesmas taxas praticadas há 12 meses, por exemplo. Contudo, os proprietários não aceitam vender por taxas superiores às praticadas anteriormente, com raras exceções.

Temos nos reunido constantemente com investidores a fim de obter informações e sentir qual a forma de pensar e de agir dos mesmos neste momento e nota-se que existe demanda, que aguarda o melhor momento para retomar as aquisições.

Recentemente, o Banco Central brasileiro indicou mudança significativa na sua política de juros básicos, reduzindo a taxa Selic para 8,75%, o que irá pressionar os investidores especulativos do mercado financeiro a buscarem mercados mais rentáveis e o imobiliário de alta performance pode receber boa parte deste capital, até então especulativo.

Em face desta possibilidade de menores retornos no mercado financeiro, a expectativa é que investidores reduzam suas expectativas de retorno e enxerguem o potencial ganho de capital com a redução dos *yields* em médio e longo prazo. No gráfico a seguir ilustramos o histórico das taxas praticadas ao longo dos anos:



Nota-se que a partir de 2007 o mercado mostrou-se bem mais ativo, com um volume considerável de aquisições, o que forçou os preços para cima e conseqüentemente, queda nas taxas de retorno.

A tabela a seguir apresenta taxas médias referenciais:

Tipo	*Yield*
Edifícios Escritórios Novos – Classe A e 3A	10% a 12%
Edifícios Escritórios – Classe A	11% a 12%
Shopping Centeres *Prime*	8,5% a 10%
Shopping Centeres Secundários	11% a 13%
Varejo – Médio e grande porte	9% a 11%
Varejo – Outros	13% a 14%
Galpões Industriais e/ou Logística	11% a 13%

Observações:

* Fundos de Investimento Imobiliário e CRIs são modalidades com alto custo de "montagem", fazendo com que a taxa de retorno final seja baixa em relação ao capital investido;

** Dentro da categoria de empreendimentos diferenciados estão empreendimentos como: Parques Temáticos, Hotéis, Centros de Eventos, Estádios, entre outros e esta categoria exige taxa de rentabilidade elevada, uma vez que representa maior risco, sendo que não há padrão histórico de mercado (poucos negócios).

11. CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

11.1. Localização

O imóvel está localizado em um corredor comercial importante no contexto central, próximo as Avenidas Rio Branco e Princesa Isabel que correspondem aos principais endereços da Cidade Alta.

Tem acesso direto pela Rua João Pessoa e, em termos e visibilidade, possui grande destaque no centro.

Dispõe de todos os melhoramentos básicos existentes na Capital Potiguar, inclusive transporte coletivo através de linhas regulares de ônibus convencionais.

11.2. Características Físicas

O imóvel é formado por um terreno bem proporcionado com área de 1.870,52 m² e um prédio comercial com loja e sobreloja. Trata-se de edificação reformada e adaptada à nova função, sendo dotada de materiais nobres e serviços abrangentes bem qualificados como rede de *sprinklers*, ar condicionado central, gerador, "*no break*", CFTV, entre outros.

11.3. Posição do Imóvel Perante o Mercado

Apesar de ter sido concebido para uma utilização específica, o projeto é versátil, uma vez que por amplos salões corridos, o que enseja a possibilidade de diversos usos alternativos.

Tratando-se de edificação versátil e em bom estado de conservação, depreende-se, naturalmente, que o mesmo seria alvo do interesse de investidores e usuários, caso fosse disponibilizado para venda ou locação, em face de sua boa localização e da carência de imóveis nobres com a mesma tipologia.

519

12. CONSIDERAÇÕES SOBRE O VALOR

12.1. Valor de venda para investimento – Base Contrato

12.1.1 Valor do Aluguel

Aluguel de Mercado

Procuramos ajustar as indicações e analisar o potencial da demanda no local para obter uma faixa de valores aplicáveis ao caso em estudo. Através desta abordagem, estimamos estes valores entre R$ 65/m² e R$ 75/m² de área construída, indicando para seguinte faixa de aluguel de mercado:

Valor de Aluguel de Mercado
R$ 214.500 a R$ 247.500 (por mês)

Aluguel Contratual

O valor do aluguel adotado nesta análise é aquele estabelecido pelo contrato, conforme analisado no item 8. O valor foi atualizado de acordo com o índice estabelecido. Consideramos também as demais características do contrato pertinentes à análise de valor.

12.1.2 Venda para Investimento – Base Capitalização Direta

A análise de capitalização direta foi realizada com base no aluguel equivalente anual, calculado com base na projeção do crescimento da receita com as revisões de contrato. Os resultados estimados são apresentados na tabela.

Capitalização Direta (R$)		
Taxa de Capitalização	Aluguel Base	NOI
	2.865.432	**2.865.432**
9,25%	30.977.643	30.977.643
9,75%	**29.389.046**	**29.389.046**
10,25%	27.955.434	27.955.434

Assim, os valores estariam numa faixa entre:

Valor de Venda para Investimento
Base Capitalização Direta
R$ 28.000.000 a R$ 31.000.000

520

12.1.3 Venda para Investimento – Fluxo de Caixa Descontado

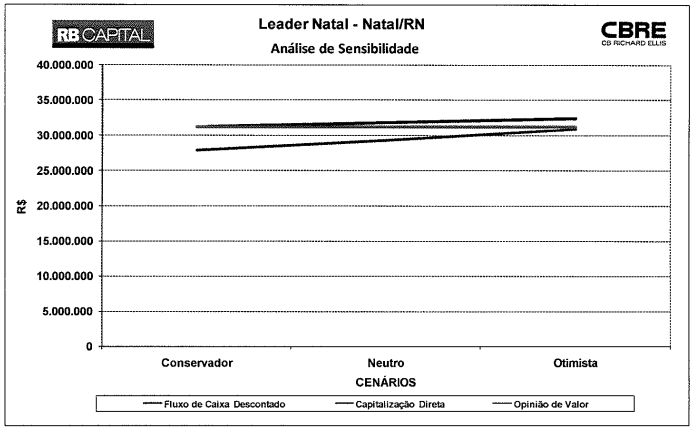
Similarmente à análise anterior, o fluxo de caixa partiu do aluguel de contrato atual e considerou o crescimento da receita com as revisões. Ao final do contrato, estimamos o valor de capitalização do imóvel com base na projeção do aluguel de mercado, atingindo os seguintes resultados:

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R$)			
Taxa de Capitalização	Taxa de Desconto		
	10,3%	10,5%	10,8%
8,5%	34.174.751	33.547.940	32.937.749
9,0%	33.430.512	**32.825.159**	32.235.761
9,5%	32.764.614	32.178.460	31.607.667

Valor de Venda para Investimento
Base Fluxo de Caixa Descontado
R$ 32.200.000 a R$ 33.500.000

12.1.4 Análise de Sensibilidade

O gráfico a seguir apresenta os resultados estimados pelas diferentes abordagens de cálculo:



Considerando as características do imóvel, entendemos que os resultados do fluxo de caixa representam melhor o valor do imóvel, portanto dentro da seguinte faixa:

Valor de Venda para Investimento
Faixa de Valor Provável
R$ 30.000.000 a R$ 33.000.000

13. VALORAÇÃO

13.1. Bases de Valoração

Tomamos como base para esta valoração a determinação do "valor de mercado" do imóvel em questão, considerando os seguintes condicionantes:

a) um proprietário disposto a efetuar a transação;

b) que, previamente à data da valoração, tivesse havido um período de tempo razoável (de acordo com a natureza da propriedade e condições de mercado) para a realização do "marketing" apropriado a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e as demais condições envolvidas e para a efetiva conclusão da transação;

c) que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda previamente assumida e a da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da valoração;

d) não considerar a possibilidade de uma oferta adicional por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão;

e) que o imóvel esteja livre de qualquer tipo de contaminação, quer no solo ou nas edificações, permitindo a utilização de imediato após a efetivação da transação.

13.2. Opinião de Valor

De acordo com as bases estabelecidas, somos de opinião que o valor de mercado do imóvel em questão, considerando a ocupação atual, na data de 1 de julho de 2010, está em torno de: **R$ 32.000.000,00** (Trinta e Dois Milhões de Reais).

14. CONFIDENCIALIDADE

Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere a sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias.

Finalizando, notificamos V.S.as que, de acordo com nossas práticas normais, este relatório não poderá ser incluído em qualquer documento, circular ou declaração, em parte, por inteiro ou em qualquer referência, nem ser publicado sem o nosso consentimento por escrito quanto a forma ou contexto em que possa aparecer.

Atenciosamente,

523

CB RICHARD ELLIS

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna
CREA Nº. 1[illegible].783/D-SP

PLANTA DE SITUAÇÃO
Rua João Pessoa, 86 - Cidade Alta
Sem Escala

Natal/RN

VISTA EXTERNA PARCIAL 1

TRAVESSA VAZ GODIM 1

VISTA EXTERNA PARCIAL 2

TRAVESSA VAZ GODIM 2

RUA JOÃO PESSOA 1

RUA GONÇALVES LEDO – CARGA E DESCARGA

RUA JOÃO PESSOA 2

RUA GONÇALVES LEDO

ACESSO À LOJA

ÁREA DE CIRCULAÇÃO FRONTAL

OUTRA VISTA DO ACESSO

ÁREA DE VENDAS 1

ÁREA DE VENDAS 2

ÁREA DE VENDAS - SOBRELOJA

ÁREA DE VENDAS 3

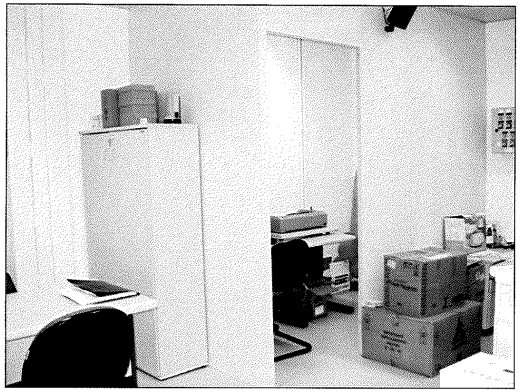
ESCADA ROLANTE TÉRREO

PAR DE ESCADAS ROLANTES

SAC - CREDIÁRIO

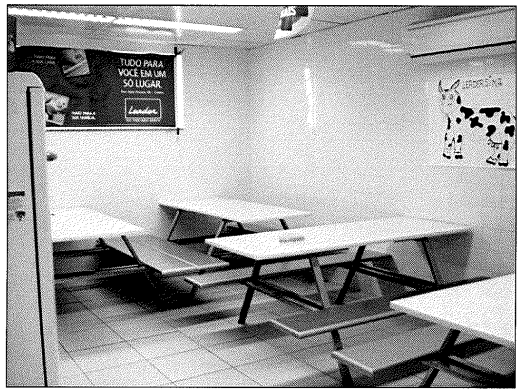
ILHA DE ATENDIMENTO

ALA ADMINISTRATIVA



ESCRITÓRIO

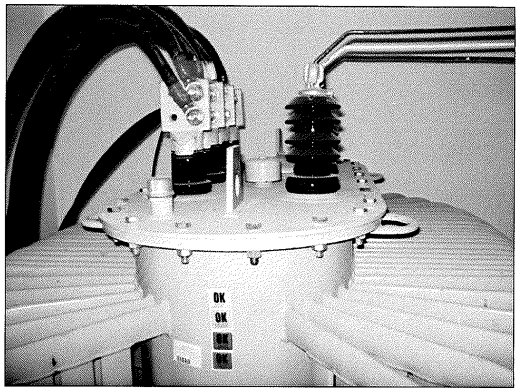
DEPÓSITO



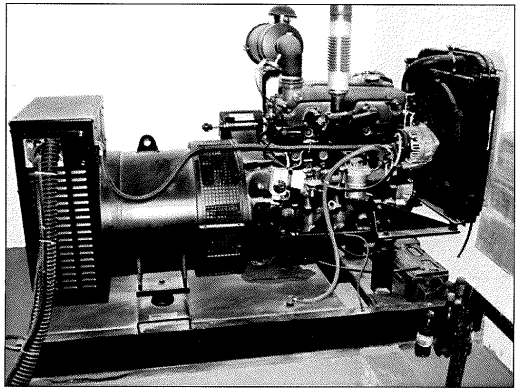
REFEITÓRIO

ESTOQUE

EQUIPAMENTO AR CONDICIONADO

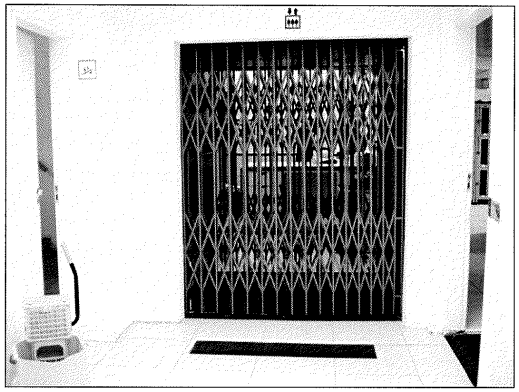


TRANSFORMADOR



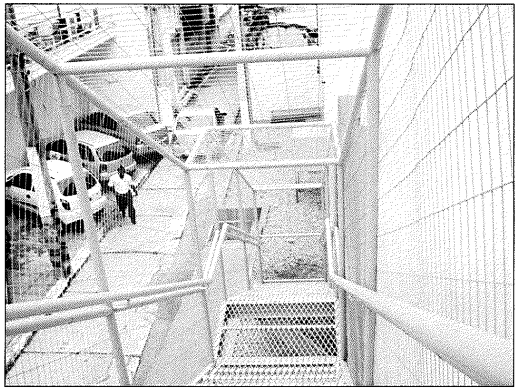
GERADOR

BOMBAS



MONTA-CARGA

"NO BREAK"



ESCADA EXTERNA DE INCÊNDIO

CBRE
CB RICHARD ELLIS

IMÓVEL / EMPREENDIMENTO	Leader Natal
RESULTADOS ESTIMADOS	

Capitalização Direta (R$)		
Taxa de Capitalização	Aluguel Base	NOI
	2.865.432	**2.865.432**
9,25%	30.977.643	30.977.643
9,75%	**29.389.046**	**29.389.046**
10,25%	27.955.434	27.955.434

Fluxo de Caixa Descontado - Valor Presente (R$)			
Taxa de Capitalização	Taxa de Desconto		
	10,25%	**10,50%**	**10,75%**
8,5%	34.174.751	33.547.940	32.937.749
9,0%	33.430.512	**32.825.159**	32.235.761
9,5%	32.764.614	32.178.460	31.607.667

RESUMO DOS RESULTADOS			
Método	Conservador	Neutro	Otimista
Fluxo de Caixa Descontado	32.235.761	**32.825.159**	33.430.512
Capitalização Direta	27.955.434	**29.389.046**	30.977.643
Opinião de Valor	32.000.000	**32.000.000**	32.000.000

CBRE
CB RICHARD ELLIS

FLUXO DE CAIXA PROJETADO IMÓVEL / EMPREENDIMENTO	Leader Natal		Local:	Natal		RN	Valores em Reais (R$) Proprietário:		RB Capital 09		
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Aluguel Potencial	2.626.646	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432
Vacância: Absorção e Renovações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de Aluguel Base	2.626.646	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432
Total de Reembolso de Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Diversas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de Estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Bruta	2.626.646	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432
Vacância Estabilizada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência Estabilizada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Bruta Efetiva	2.626.646	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432
Despesas Reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Não-reembolsáveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Líquida Operacional	2.626.646	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.865.432
Melhorias para Inquilinos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissões de Locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reposição de Ativo	-	-	-	-	42.981	42.981	42.981	42.981	42.981	42.981	42.981
Total Custo de Capital e Comissões	-	-	-	-	42.981	42.981	42.981	42.981	42.981	42.981	42.981
Fluxo de Caixa Antes de Financiamento	2.626.646	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.822.451	2.822.451	2.822.451	2.822.451	2.822.451	2.822.451	2.822.451
Cash Flow After Debt Service	2.626.646	2.865.432	2.865.432	2.865.432	2.822.451	2.822.451	2.822.451	2.822.451	2.822.451	2.822.451	2.822.451

- Modelo do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 09.006.914/0001-34

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

ISIN nº [•]

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas da 3ª emissão, em série única, do RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo"), sendo composta por 2.563.411 (dois milhões, quinhentas e sessenta e três mil, quatrocentas e onze) cotas, no valor de R$ 74,12 (setenta e quatro reais e doze centavos) cada, perfazendo o montante de R$ 190.000.023,32 (cento e noventa milhões, vinte e três reais e trinta e dois centavos) ("Cotas"), conforme deliberado pela Ata de Assembleia de Cotistas do Fundo, realizada em 29 de junho de 2010, devidamente registrada perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na data de 01 de julho de 2010, sob o nº 1175422 e pela Ata de Assembleia de Cotistas do Fundo, realizada em 09 de agosto de 2010, devidamente registrada perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na data de 13 de agosto de 2010, sob o nº 1721978 ("Oferta").

A Oferta será conduzida de acordo com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e com a Instrução CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), observados os termos e condições do "Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário – FII", celebrado em [•] ("Contrato de Distribuição").

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas ("Boletim de Subscrição"), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no prospecto definitivo de distribuição pública de Cotas do Fundo ("Prospecto Definitivo").

"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 / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL -	DATA NASC. -	PROFISSÃO -	NACIONALIDADE -	DOC. IDENTIDADE -	ÓRGÃO EMISSOR -
ENDEREÇO				Nº	COMPLEMENTO
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE / FAX
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
BANCO INDICADO PARA CRÉDITO DE RENDIMENTOS			Nº DO BANCO	Nº DA AGÊNCIA	Nº DA CONTA

COTAS SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R$ [•]

SÉRIE	QUANTIDADE	VALOR - R$
1		
TOTAL		

1

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS TERÁ O PRAZO MÁXIMO DE 6 (SEIS) MESES CONTADOS DA DATA DA PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA DAS COTAS DO FUNDO.

2. A OFERTA DE COTAS DO FUNDO SE DARÁ ATRAVÉS DO BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A., INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("COORDENADOR LÍDER"), NAS CONDIÇÕES ESPECIFICADAS NO PROSPECTO DA OFERTA.

3. A 3ª EMISSÃO SERÁ EFETUADA EM UMA ÚNICA SÉRIE, TOTALIZANDO 190.000.023,32 (CENTO E NOVENTA MILHÕES, VINTE E TRÊS REAIS E TRINTA E DOIS CENTAVOS) COTAS, PODENDO SUA OFERTA SER ENCERRADA PELO COORDENADOR LÍDER, CASO SE NÃO VERIFIQUE A SUBSCRIÇÃO MÍNIMA DE 93.000.068,76 (NOVENTA E TRÊS MILHÕES, SESSENTA E OITO REAIS E SETENTA E SEIS CENTAVOS) COTAS.

4. TODAS AS COTAS SERÃO NOMINATIVAS E ESCRITURAIS, DE ACORDO COM O ARTIGO 6º DA INSTRUÇÃO CVM 472 E SERÃO INTEGRALIZADAS NO MESMO ATO DE SUA SUBSCRIÇÃO, EM MOEDA CORRENTE NACIONAL. CASO O SUBSCRITOR NÃO REALIZE A INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS ATÉ ÀS [•] ([•]) HORAS DA REFERIDA DATA DE INTEGRALIZAÇÃO, O SUBSCRITOR SERÁ CONSTITUÍDO EM MORA, DE PLENO DIREITO, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 13 DA LEI Nº 8.668/93.

5. AS COTAS PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO DE BOLSA DA BM&FBOVESPA S.A. BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS ("BM&FBOVESPA"), DEPOIS DE INTEGRALIZADAS.

6. A DISTRIBUIÇÃO SE DESTINA A INVESTIDORES COM OBJETIVO DE INVESTIMENTO DE LONGO PRAZO, NÃO HAVENDO UM INVESTIMENTO MÍNIMO EM COTAS DO FUNDO.

7. O PREÇO UNITÁRIO DAS COTAS OBJETO DA PRESENTE EMISSÃO CORRESPONDE A R$ 74,12 (SETENTA E QUATRO REAIS E DOZE CENTAVOS), SENDO CERTO QUE O PREÇO UNITÁRIO SERÁ ATUALIZADO PELO IPCA, A PARTIR DA DATA DA PRIMEIRA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA, PREVISTA PARA 1º DE OUTUBRO DE 2010.

8. AS IMPORTÂNCIAS RECEBIDAS DOS COTISTAS PELA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DEVERÃO SER DEPOSITADAS EM BANCO COMERCIAL, EM CONTA-CORRENTE ABERTA EM NOME DO FUNDO, A SER INFORMADA AO INVESTIDOR PELO COORDENADOR LÍDER NA DATA DA RESPECTIVA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS.

9. **NÃO** HAVERÁ RESGATE DE COTAS, A NÃO SER PELA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1. COORDENADOR LIDER DA OFERTA:

   NOME: BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

   CNPJ/MF: 24.933.830/0001-30

   ENDEREÇO: RUA SENADOR DANTAS, 105, 36º ANDAR, RIO DE JANEIRO – RJ

2. ADMINISTRADOR DO FUNDO:

   NOME: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

   CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38

   ENDEREÇO: AV. DAS AMÉRICAS, Nº 4.200, BLOCO 4 (ED. BUENOS AIRES), SALA 514, RIO DE JANEIRO – RJ.

3. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DAS COTAS DO FUNDO:

   NOME: BANCO DO BRASIL S.A.

   CNPJ/MF: 00.000.000/0001-91

   ENDEREÇO: SBS QUADRA 01 BLOCO G, S/N, BRASILIA - DF

DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

<table>
<tr><td colspan="2">DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E QUE: (I) RECEBI, LI E ACEITO O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DEFINITIVO DA PRESENTE EMISSÃO; (II) TOMEI CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO. AS COTAS OBJETO DESTA EMISSÃO PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA.</td></tr>
<tr><td colspan="2">_____ _____
LOCAL DATA</td></tr>
<tr><td>DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE: (I) ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE INSTRUMENTO, E (II) RECEBI E TENHO CONHECIMENTO DO PROSPECTO DEFINITIVO.

_____
SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL</td><td>ASSINATURA DO FUNDO:

_____
FUNDO (REPRESENTADO PELO COORDENADOR LÍDER)</td></tr>
<tr><td>TESTEMUNHAS

_____
NOME:
CPF:</td><td>

_____
_
NOME:
CPF:</td></tr>
</table>

RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

3ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, SENDO COMPOSTA POR 2.563.411 (DOIS MILHÕES, QUINHENTAS E SESSENTA E TRÊS MIL, QUATROCENTAS E ONZE) COTAS, NO VALOR DE R$ 74,12 (SETENTA E QUATRO REAIS E DOZE CENTAVOS) CADA, PERFAZENDO O MONTANTE DE R$ 190.000.023,32 (CENTO E NOVENTA MILHÕES, VINTE E TRÊS REAIS E TRINTA E DOIS CENTAVOS), CONFORME DELIBERADO NAS ATAS DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, REALIZADAS EM 29 DE JUNHO DE 2010 E 09 DE AGOSTO DE 2010.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

NOME / RAZÃO SOCIAL				CPF / CNPJ	
ESTADO CIVIL	DATA NASC.	PROFISSÃO	NACIONALIDADE	DOC. IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR
ENDEREÇO				Nº	COMPLEM.
BAIRRO	CEP	CIDADE	ESTADO	PAÍS	TELEFONE
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL				CPF	
DOCUMENTO DE IDENTIDADE		ÓRGÃO EMISSOR		TELEFONE / FAX	

COTAS INTEGRALIZADAS

EMISSÃO	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO - R$	VALOR TOTAL - R$	
3ª	[•]	[•]	[•]	

FORMA DE PAGAMENTO

☐	EM DINHEIRO			
☐	EM CHEQUE	Nº DO CHEQUE:	Nº DO BANCO:	Nº AGÊNCIA:
☐	DEPÓSITO EM CONTA	Nº DA CONTA:	Nº DO BANCO:	Nº AGÊNCIA:

RECIBO

RECEBEMOS DO SUBSCRITOR A IMPORTÂNCIA DE R$ [•] ([POR EXTENSO]) RELATIVA À INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS.	
LOCAL / DATA	ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DO COORDENADOR LÍDER

- Estrutura de Desmonte dos CRI e Aquisição dos Empreendimentos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OPERAÇÃO AMPLA

Procedimentos para Desmonte

D - 31

- Envio de notificação, pela Hera à Ampla, oferecendo-lhe o direito de preferência na aquisição do imóvel objeto do Empreendimento Ampla ("Imóvel Ampla").

D – 1

- Encerramento do prazo para exercício do direito de preferência pela Ampla, para aquisição do Imóvel Ampla.

- Celebração do Compromisso de Resgate de CRI.
    - Partes: RB Capital Securitizadora, Fundo e agente fiduciário dos CRI da 12ª e 17ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora ("CRI Ampla") (no caso, a Oliveira Trust).
    - Obrigações:
        - RB Capital Securitizadora: resgatar os CRI Ampla e cancelar as CCI representativas dos Créditos Imobiliários lastreados no Contrato de Locação Ampla ("CCI Ampla" e "Créditos Imobiliários Ampla"), observadas as condições suspensivas;
        - Fundo: comprar os Créditos Imobiliários Ampla e pagar o respectivo preço à RB Capital Securitizadora, observadas as condições suspensivas; e
        - Oliveira Trust: assinar a liberação da alienação fiduciária do Imóvel Ampla e o regime fiduciário, após o efetivo resgate dos CRI Ampla.
    - Condições suspensivas:
        - não exercício do direito de preferência pela Ampla; e
        - realização da oferta de cotas do Fundo e consequente captação, pelo Fundo, de recursos suficientes para adquirir a integralidade do Empreendimento Ampla, observada a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos.

- Celebração da Cessão dos Direitos Aquisitivos Ampla.
    - Partes: Fundo e Hera;
    - Condições suspensivas:
        - não exercício do direito de preferência pela Ampla;
        - realização da oferta de cotas do Fundo e consequente captação, pelo Fundo, de recursos suficientes para adquirir a integralidade do

Empreendimento Ampla, observada a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos; e

- verificação do efetivo resgate dos CRI Ampla.

- Obrigações:
  - Hera: ceder os direitos aquisitivos do Imóvel Ampla, observadas as condições suspensivas; e
  - Fundo: pagar o preço do Imóvel Ampla à Hera, observadas as condições suspensivas, e consolidar o solo e o direito real de superfície do Imóvel Ampla ("Direito Real de Superfície Ampla"), por meio do cancelamento do referido direito real.

.

D+0

- Captação dos recursos da Oferta pelo Fundo.

D+1

- Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à obtenção dos recursos necessários à aquisição do Empreendimento Ampla.

- Comunicação, pela RB Capital Securitizadora à Oliveira Trust (na qualidade de agente fiduciário dos CRI Ampla) e aos investidores dos CRI Ampla, sobre o resgate dos referidos CRI.

D+30

- Antecipação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do preço dos Créditos Imobiliários Ampla, mediante depósito nas contas fiduciárias dos CRI Ampla.

D+31

- Efetivação do resgate dos CRI Ampla e cancelamento das CCI Ampla pela RB Capital Securitizadora e efetivação da compra dos Créditos Imobiliários Ampla pelo Fundo.
  - Notificação à Ampla sobre a compra do Imóvel Ampla pelo Fundo.
  - Assinatura dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Ampla e dos regimes fiduciários pela RB Capital Securitizadora e pela Oliveira Trust (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Ampla).

- Implementação das condições da cessão dos Direitos Aquisitivos do Imóvel Ampla pelo Fundo e do cancelamento do Direito Real de Superfície Ampla, com o consequente pagamento, pelo Fundo à Hera, do preço do Imóvel Ampla.

D+38

- Prenotação na matrícula do Imóvel Ampla: (i) da Cessão dos Direitos Aquisitivos Ampla, (ii) dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Ampla e do regime fiduciário dos CRI Ampla, observando-se eventual necessidade de pagamento de custas e impostos (ITBI).

OPERAÇÃO AMBEV

Procedimentos para Desmonte

D – 46

- Envio de notificação, pela Bóreas à Ambev, oferecendo-lhe o direito de preferência na aquisição do imóvel objeto do Empreendimento Ambev Uberlândia ("Imóvel Ambev").

D – 1

- Encerramento do prazo para exercício do direito de preferência pela Ambev, para aquisição do Imóvel Ambev.

- Celebração do Compromisso de Resgate dos CRI.
    - Partes: RB Capital Securitizadora, Fundo e agente fiduciário dos CRI da 24ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora ("CRI Ambev") (no caso, a Pentágono).
    - Obrigações:
        - Securitizadora: resgatar os CRI Ambev e cancelar as CCI representativas dos Créditos Imobiliários lastreados no Contrato de Locação Ambev ("CCI Ambev" e "Créditos Imobiliários Ambev"), observadas as condições suspensivas;
        - Fundo: comprar os Créditos Imobiliários Ambev e pagar o respectivo preço à RB Capital Securitizadora, observadas as condições suspensivas; e
        - Pentágono: assinar a liberação da alienação fiduciária do Imóvel Ambev e o regime fiduciário, após o efetivo resgate dos CRI Ambev.
    - Condições suspensivas:
        - não exercício do direito de preferência pela Ambev; e
        - realização da oferta de cotas do Fundo e consequente captação, pelo Fundo, de recursos suficientes para adquirir a integralidade do Empreendimento Ambev Uberlândia, observada a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos.

- Celebração da Cessão dos Direitos Aquisitivos Ambev Uberlândia.
    - Partes: Fundo e Bóreas.
    - Condições suspensivas:
        - não exercício do direito de preferência pela Ambev;

- realização da oferta de cotas do Fundo e consequente captação, pelo Fundo, de recursos suficientes para adquirir a integralidade do Empreendimento Ambev Uberlândia, observada a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos; e
- verificação do efetivo resgate dos CRI Ambev.

- Obrigações:
  - Bóreas: ceder os direitos aquisitivos do Imóvel Ambev, observadas as condições suspensivas; e
  - Fundo: pagar o preço do Imóvel Ambev à Bóreas, observadas as condições suspensivas, e consolidar o solo e o direito real de superfície do Imóvel Ambev ("Direito Real de Superfície Ambev"), por meio do cancelamento do referido direito real.

D+0

- Captação dos recursos da Oferta pelo Fundo.

D+1

- Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à obtenção dos recursos necessários à aquisição do Empreendimento Ambev Uberlândia.

- Comunicação, pela RB Capital Securitizadora à Pentágono (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Ambev), sobre o resgate dos CRI Ambev.

D+5

- Antecipação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do preço dos Créditos Imobiliários Ambev, mediante depósito na conta fiduciária dos CRI Ambev.

D+6

- Efetivação do resgate dos CRI Ambev e cancelamento das CCI Ambev pela RB Capital Securitizadora e efetivação da compra dos Créditos Imobiliários Ambev pelo Fundo.
  - Notificação à Ambev sobre a compra do Imóvel Ambev pelo Fundo.
  - Assinatura dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Ambev e do regime fiduciário pela RB Capital Securitizadora e pela Pentágono (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Ambev).

- Implementação das condições da cessão dos Direitos Aquisitivos do Imóvel Ambev pelo Fundo e do cancelamento do Direito Real de Superfície Ambev, com o consequente pagamento, pelo Fundo à Bóreas, do preço do Imóvel Ambev.

D+13

- Prenotação na matrícula do Imóvel Ambev: (i) da Cessão dos Direitos Aquisitivos Ambev Uberlândia, (ii) dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Ambev e do regime fiduciário dos CRI Ambev, observando-se eventual necessidade de pagamento de custas e impostos (ITBI).

OPERAÇÃO LEADER CAMPO GRANDE

Procedimentos para Desmonte

D - 31

- Envio de notificação, pela Páris à Leader, oferecendo-lhe o direito de preferência na aquisição do imóvel objeto do Empreendimento Leader Campo Grande ("Imóvel Leader Campo Grande").

D – 1

- Encerramento do prazo para exercício do direito de preferência pela Leader, para aquisição do Imóvel Leader Campo Grande.

- Celebração do Compromisso de Resgate de CRI.
    - Partes: RB Capital Securitizadora, Fundo e agente fiduciário dos CRI da 10ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora ("CRI Leader Campo Grande") (no caso, a Oliveira Trust).
    - Obrigações:
        - RB Capital Securitizadora: resgatar os CRI Leader Campo Grande, recomprar as CCI residuais do Contrato de Locação Leader Campo Grande, emitidas pela RB Capital Securitizadora em 17/12/2008 ("CCI Residuais Leader Campo Grande"), e cancelar a totalidade das CCI representativas dos Créditos Imobiliários lastreados no Contrato de Locação Leader Campo Grande (incluindo as CCI Residuais Leader Campo Grande) ("CCI Leader Campo Grande" e "Créditos Imobiliários Leader Campo Grande"), observadas as condições suspensivas;
        - Fundo: comprar os Créditos Imobiliários Leader Campo Grande e pagar o respectivo preço à RB Capital Securitizadora, observadas as condições suspensivas; e
        - Oliveira Trust: assinar a liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Campo Grande e o regime fiduciário, após o efetivo resgate dos CRI Leader Campo Grande.
    - Condições suspensivas:
        - não exercício do direito de preferência pela Leader; e
        - realização da oferta de cotas do Fundo e consequente captação, pelo Fundo, de recursos suficientes para adquirir a integralidade do Empreendimento Leader Campo Grande, observada a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos.

- Celebração da Cessão dos Direitos Aquisitivos Leader Campo Grande.

- Partes: FII Patrimonial II, Fundo e Páris;
- Condições suspensivas:
  - não exercício do direito de preferência pela Leader;
  - realização da oferta de cotas do Fundo e consequente captação, pelo Fundo, de recursos suficientes para adquirir a integralidade do Empreendimento Leader Campo Grande, observada a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos; e
  - verificação do efetivo resgate dos CRI Leader Campo Grande e recompra das CCI Residuais Leader Campo Grande.
- Obrigações:
  - Páris: ceder os direitos aquisitivos do Imóvel Leader Campo Grande, observadas as condições suspensivas;
  - Fundo: pagar o preço do Imóvel Leader Campo Grande à Páris, observadas as condições suspensivas; e
  - FII Patrimonial II: cancelar o direito real de superfície do Imóvel Leader Campo Grande ("Direito Real de Superfície Leader Campo Grande").

D+0

- Captação dos recursos da Oferta pelo Fundo.

D+1

- Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à obtenção dos recursos necessários à aquisição do Empreendimento Leader Campo Grande.

Data da performance do Imóvel[1]

- Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à performance do Imóvel (expedição do habite-se pela autoridade administrativa competente).

- Comunicação, pela RB Capital Securitizadora à Oliveira Trust (na qualidade de agente fiduciário dos CRI Leader Campo Grande), sobre o resgate dos referidos CRI.

- Comunicação, pela RB Capital Securitizadora ao investidor das CCI Residuais Leader Campo Grande, sobre a recompra das referidas CCI.

[1] Data estimada: 1º de outubro de 2010, sem prejuízo das demais condições da Oferta

Data da performance do Imóvel+4

- Antecipação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do preço dos Créditos Imobiliários Leader Campo Grande, mediante depósito na conta fiduciária dos CRI Leader Campo Grande.

Data da performance do Imóvel+4

- Efetivação do resgate dos CRI Leader Campo Grande, recompra das CCI Residuais Leader Campo Grande e cancelamento das CCI Leader Campo Grande pela RB Capital Securitizadora e efetivação da compra dos Créditos Imobiliários Leader Campo Grande pelo Fundo.
    - Notificação à Leader sobre a compra do Imóvel Leader Campo Grande pelo Fundo.
    - Assinatura dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Campo Grande e do regime fiduciário pela RB Capital Securitizadora e pela Oliveira Trust (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Leader Campo Grande).

- Comunicação, pela SPE ao FII Patrimonial II, do atendimento da condição suspensiva referente ao cancelamento do Direito Real de Superfície Leader Campo Grande.

- Implementação das condições da cessão dos Direitos Aquisitivos do Imóvel Leader Campo Grande pelo Fundo e do cancelamento do Direito Real de Superfície Leader Campo Grande, com o consequente pagamento, pelo Fundo à Páris, do preço do Imóvel Leader Campo Grande.

Data da performance do Imóvel+12

- Prenotação na matrícula do Imóvel Leader Campo Grande: (i) da Cessão dos Direitos Aquisitivos Leader Campo Grande, (ii) dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Campo Grande e do regime fiduciário dos CRI Leader Campo Grande, observando-se eventual necessidade de pagamento de custas e impostos (ITBI).

OPERAÇÃO AGUSTA

Procedimentos para Desmonte

D – 1

- Celebração do Compromisso de Resgate de CRI.
    - Partes: RB Capital Securitizadora, Fundo e agente fiduciário dos CRI da 33ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora ("CRI Agusta") (no caso, a Pentágono).
    - Obrigações:
        - RB Capital Securitizadora: resgatar os CRI Agusta, recomprar a CCI residual do Contrato de Locação Agusta, emitida pela RB Capital Securitizadora em 09 de setembro de 2009 ("CCI Residual Agusta"), e cancelar a totalidade das CCI representativas dos Créditos Imobiliários lastreados no Contrato de Locação Agusta (incluindo a CCI Residual Agusta) ("CCI Agusta" e "Créditos Imobiliários Agusta"), observadas as condições suspensivas;
        - Fundo: comprar os Créditos Imobiliários Agusta e pagar o respectivo preço à RB Capital Securitizadora, observadas as condições suspensivas; e
        - Pentágono: assinar a liberação da alienação fiduciária do Imóvel Agusta e o regime fiduciário, após o efetivo resgate dos CRI Agusta.
    - Condições suspensivas:
        - não exercício do direito de preferência pela Agusta;
        - realização da oferta de cotas do Fundo e consequente captação, pelo Fundo, de recursos suficientes para adquirir a integralidade do Empreendimento Agusta, observada a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos; e
        - Performance do Empreendimento, com suas obras concluídas e "habite-se" expedido pela autoridade administrativa competente.

- Celebração da Cessão dos Direitos Aquisitivos Agusta.
    - Partes: FII Patrimonial II, Fundo e RBCP 18;
    - Condições suspensivas:
        - não exercício do direito de preferência pela Agusta;
        - realização da oferta de cotas do Fundo e consequente captação, pelo Fundo, de recursos suficientes para adquirir a integralidade do Empreendimento Agusta, observada a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos;
        - Performance do Empreendimento, com suas obras concluídas e "habite-se" expedido pela autoridade administrativa competente

- verificação do efetivo resgate dos CRI Agusta e recompra da CCI Residual Agusta.

- Obrigações:
  - RBCP 18: ceder os direitos aquisitivos do Imóvel Agusta, observadas as condições suspensivas;
  - Fundo: pagar o preço do Imóvel Agusta à RBCP 18, observadas as condições suspensivas e consolidar o solo e o direito real de superfície do Imóvel Agusta ("Direito Real de Superfície Agusta"), por meio do cancelamento do referido direito real.

D+0

- Captação dos recursos da Oferta pelo Fundo.

D+1

- Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à obtenção dos recursos necessários à aquisição do Empreendimento Agusta, que permanecerão no Fundo até o cumprimento da condição suspensiva referente à performance do Empreendimento.

D+1

- Envio de notificação, pela RBCP 18 à Agusta, oferecendo-lhe o direito de preferência na aquisição do imóvel objeto do Empreendimento Agusta.

D+61

- Encerramento do prazo para exercício do direito de preferência pela Agusta, para aquisição do Imóvel Agusta

Data da performance do Imóvel[1]

- Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à performance do Imóvel (conclusão de suas obras e expedição do habite-se pela autoridade administrativa competente).

- Comunicação, pela RB Capital Securitizadora à Pentágono (na qualidade de agente fiduciário dos CRI Agusta), sobre o resgate dos referidos CRI.

[1] Data estimada dezembro de 2010, sem prejuízo das demais condições da Oferta

- Comunicação, pela RB Capital Securitizadora ao investidor da CCI Residual Agusta, sobre a recompra da referida CCI.

Data da performance do Imóvel+4

- Antecipação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do preço dos Créditos Imobiliários Agusta, mediante depósito na conta fiduciária dos CRI Agusta.

Data da performance do Imóvel+5

- Efetivação do resgate dos CRI Agusta, recompra da CCI Residual Agusta e cancelamento das CCI Agusta pela RB Capital Securitizadora e efetivação da compra dos Créditos Imobiliários Agusta pelo Fundo.
    - Notificação à Agusta sobre a compra do Imóvel Agusta pelo Fundo.
    - Assinatura dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Agusta e do regime fiduciário pela RB Capital Securitizadora e pela Pentágono (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Agusta).

- Implementação das condições da cessão dos Direitos Aquisitivos do Imóvel Agusta pelo Fundo e do cancelamento do Direito Real de Superfície Agusta, com o consequente pagamento, pelo Fundo à RBCP 18, do preço do Imóvel Agusta.

Data da performance do Imóvel+12

- Prenotação na matrícula do Imóvel Agusta: (i) da Cessão dos Direitos Aquisitivos Agusta, (ii) dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Agusta e do regime fiduciário dos CRI Agusta, observando-se eventual necessidade de pagamento de custas e impostos (ITBI).

OPERAÇÃO LEADER CATETE

Procedimentos para Desmonte

D - 31

- Envio de notificação, pela Ares à Leader, oferecendo-lhe o direito de preferência na aquisição do imóvel objeto do Empreendimento Leader Catete ("Imóvel Leader Catete").

D – 1

- Encerramento do prazo para exercício do direito de preferência pela Leader, para aquisição do Imóvel Leader Catete.

- Celebração do Compromisso de Resgate de CRI.
    - Partes: RB Capital Securitizadora, Fundo e agente fiduciário dos CRI da 21ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora ("CRI Leader Catete") (no caso, a Oliveira Trust).
    - Obrigações:
        - RB Capital Securitizadora: resgatar os CRI Leader Catete e cancelar as CCI representativas dos Créditos Imobiliários lastreados no Contrato de Locação Leader Catete ("CCI Leader Catete" e "Créditos Imobiliários Leader Catete"), observadas as condições suspensivas;
        - Fundo: comprar os Créditos Imobiliários Leader Catete e pagar o respectivo preço à RB Capital Securitizadora, observadas as condições suspensivas; e
        - Oliveira Trust: assinar a liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Catete e o regime fiduciário, após o efetivo resgate dos CRI Leader Catete.
    - Condições suspensivas:
        - não exercício do direito de preferência pela Leader; e
        - realização da oferta de cotas do Fundo e consequente captação, pelo Fundo, de recursos suficientes para adquirir a integralidade do Empreendimento Leader Catete, observada a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos.

- celebração da Cessão dos Direitos Aquisitivos Leader Catete.
    - Partes: FII Patrimonial II, Fundo e Ares;
    - Condições suspensivas:
        - não exercício do direito de preferência pela Leader;

        - realização da oferta de cotas do Fundo e consequente captação, pelo Fundo, de recursos suficientes para adquirir a integralidade do Empreendimento Leader Catete, observada a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos; e
        - verificação do efetivo resgate dos CRI Leader Catete.
    - Origações:
        - Ares: ceder os direitos aquisitivos do Imóvel Leader Catete, observadas as condições suspensivas;
        - Fundo: pagar o preço do Imóvel Leader Catete à Ares, observadas as condições suspensivas; e
        - FII Patrimonial II: cancelar o direito real de superfície do Imóvel Leader Catete ("Direito Real de Superfície Leader Catete").

D+0

- Captação dos recursos da Oferta pelo Fundo.

D+1

- Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à obtenção dos recursos necessários à aquisição do Empreendimento Leader Catete.

- Comunicação, pela RB Capital Securitizadora à Oliveira Trust (na qualidade de agente fiduciário dos CRI Leader Catete), sobre o resgate dos referidos CRI.

D+5

- Antecipação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do preço dos Créditos Imobiliários Leader Catete, mediante depósito na conta fiduciária dos CRI Leader Catete.

D+6

- Efetivação do resgate dos CRI Leader Catete e cancelamento das CCI Leader Catete pela RB Capital Securitizadora e efetivação da compra dos Créditos Imobiliários Leader Catete pelo Fundo.
    - Notificação à Leader sobre a compra do Imóvel Leader Catete pelo Fundo.
    - Assinatura dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Catete e do regime fiduciário pela RB Capital Securitizadora e pela Oliveira Trust (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Leader Catete).

- Comunicação, pela Ares ao FII Patrimonial II, do atendimento da condição suspensiva referente ao cancelamento do Direito Real de Superfície Leader Catete.

- Implementação das condições da cessão dos Direitos Aquisitivos do Imóvel Leader Catete pelo Fundo e do cancelamento do Direito Real de Superfície Leader Catete, com o consequente pagamento, pelo Fundo à Ares, do preço do Imóvel Leader Catete.

D+13

- Prenotação na matrícula do Imóvel Leader Catete: (i) da Cessão dos Direitos Aquisitivos Leader Catete, (ii) dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Catete e do regime fiduciário dos CRI Leader Catete, observando-se eventual necessidade de pagamento de custas e impostos (ITBI).

OPERAÇÃO LEADER NATAL

Procedimentos para Desmonte

D - 31

- Envio de notificação, pela Arion à Leader, oferecendo-lhe o direito de preferência na aquisição do imóvel objeto do Empreendimento Leader Natal ("Imóvel Leader Natal").

D – 1

- Encerramento do prazo para exercício do direito de preferência pela Leader, para aquisição do Imóvel Leader Natal.

- Celebração do Compromisso de Resgate de CRI.
    - Partes: RB Capital Securitizadora, Fundo e agente fiduciário dos CRI da 19ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora ("CRI Leader Natal") (no caso, a Oliveira Trust).
    - Obrigações:
        - RB Capital Securitizadora: resgatar os CRI Leader Natal e cancelar as CCI representativas dos Créditos Imobiliários lastreados no Contrato de Locação Leader Natal ("CCI Leader Natal" e "Créditos Imobiliários Leader Natal"), observadas as condições suspensivas;
        - Fundo: comprar os Créditos Imobiliários Leader Natal e pagar o respectivo preço à RB Capital Securitizadora, observadas as condições suspensivas; e
        - Oliveira Trust: assinar a liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Natal e o regime fiduciário, após o efetivo resgate dos CRI Leader Natal.
    - Condições suspensivas:
        - não exercício do direito de preferência pela Leader; e
        - realização da oferta de cotas do Fundo e consequente captação, pelo Fundo, de recursos suficientes para adquirir a integralidade do Empreendimento Leader Natal, observada a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos.

- celebração da Cessão dos Direitos Aquisitivos Leader Natal.
    - Partes: FII Patrimonial II, Fundo e Arion;
    - Condições suspensivas:
        - não exercício do direito de preferência pela Leader;

- realização da oferta de cotas do Fundo e consequente captação, pelo Fundo, de recursos suficientes para adquirir a integralidade do Empreendimento Leader Natal, observada a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos; e
- verificação do efetivo resgate dos CRI Leader Natal.

- Obrigações:
  - Arion: ceder os direitos aquisitivos do Imóvel Leader Natal, observadas as condições suspensivas;
  - Fundo: pagar o preço do Imóvel Leader Natal à Arion, observadas as condições suspensivas; e
  - FII Patrimonial II: cancelar o direito real de superfície do Imóvel Leader Natal ("Direito Real de Superfície Leader Natal").

D+0

- Captação dos recursos da Oferta pelo Fundo.

D+1

- Comunicação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do atendimento da condição suspensiva referente à obtenção dos recursos necessários à aquisição do Empreendimento Leader Natal.

- Comunicação, pela RB Capital Securitizadora à Oliveira Trust (na qualidade de agente fiduciário dos CRI Leader Natal), sobre o resgate dos referidos CRI.

D+2

- Antecipação, pelo Fundo à RB Capital Securitizadora, do preço dos Créditos Imobiliários Leader Natal, mediante depósito na conta fiduciária dos CRI Leader Natal.

D+3 (úteis)

- Efetivação do resgate dos CRI Leader Natal e cancelamento das CCI Leader Natal pela RB Capital Securitizadora e efetivação da compra dos Créditos Imobiliários Leader Natal pelo Fundo.
  - Notificação à Leader sobre a compra do Imóvel Leader Natal pelo Fundo.
  - Assinatura dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Natal e do regime fiduciário pela RB Capital Securitizadora e pela Oliveira Trust (esta, na qualidade de agente fiduciário dos CRI Leader Natal).

- Comunicação, pela Arion ao FII Patrimonial II, do atendimento da condição suspensiva referente ao cancelamento do Direito Real de Superfície Leader Natal.

- Implementação das condições da cessão dos Direitos Aquisitivos do Imóvel Leader Natal pelo Fundo e do cancelamento do Direito Real de Superfície Leader Natal, com o consequente pagamento, pelo Fundo à Arion, do preço do Imóvel Leader Natal.

D+10

- Prenotação na matrícula do Imóvel Leader Natal: (i) da Cessão dos Direitos Aquisitivos Leader Natal, (ii) dos termos de liberação da alienação fiduciária do Imóvel Leader Natal e do regime fiduciário dos CRI Leader Natal, observando-se eventual necessidade de pagamento de custas e impostos (ITBI).

- Demonstrações Financeiras do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III (CVM 116-3)

RIO BRAVO

CNPJ nº 09.006.914/0001-34

(Administrado por Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

I. Objeto do Fundo - O Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III tem como objetivo participar ou desenvolver empreendimentos imobiliários por meio da aquisição de direitos a eles relativos se/ou promovendo a construção e implantação de unidades sempre consistentes de imóveis industriais ou comerciais com a finalidade de venda, locação ou arrendamento, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos decorrentes da venda, cessão de direitos, locação ou arrendamento. **II. Conjuntura Econômica e Perspectivas -** O segundo semestre de 2007 foi marcado pelas incertezas decorrentes da crise imobiliária nos Estados Unidos, o que impactou fortemente a carteira de diversas instituições financeiras e os índices de confiança do consumidor. A correção negativa nos preços dos imóveis, após décadas de aumentos dos preços acima da inflação, e a redução da oferta de crédito imobiliário fizeram o mercado especular sobre a extensão real da crise, o que ainda permanece incerto. Uma desaceleração da economia dos países industrializados, liderada pelos EUA, onde a possibilidade de recessão ainda é discutida, pode causar, entre outras conseqüências, uma redução de preços das commodities produzidas por países emergentes, como o Brasil. Entretanto, o maior crescimento da demanda interna dos países emergentes, principalmente os asiáticos, poderá compensar a desaceleração dos países desenvolvidos. Assim, não é claro o efeito líquido nas exportações brasileiras. Apesar da incerteza do cenário externo, o mercado nacional está levemente otimista no primeiro semestre de 2008, devido ao aumento dos preços das commodities e a forte demanda interna. O ciclo do consumo interno e investimento é o maior desde a década de 1970. O crescimento do PIB seguirá em níveis razoáveis, porém a um ritmo mais lento que nos anos anteriores. A atividade econômica aponta para um aumento do consumo doméstico e um aumento significativo dos investimentos, o que deverá se intensificar caso a classificação de risco do Brasil seja elevada a "grau de investimento", o que passou a ser mais factível à medida que se anunciou que, pela primeira vez na história, as reservas em moeda estrangeira ultrapassaram o valor total da dívida externa. Espera-se, também, um crescimento das importações a ritmos mais acelerados que as exportações, devido, principalmente, à apreciação da moeda brasileira. Dado o comprometimento da política monetária, e a possibilidade do "grau de investimento", esperamos que no médio prazo as taxas de juros convirjam para patamares mais próximos aos dos países com grau de risco semelhante. Assim, deve-se estimular a criação de um ambiente com maior oferta de crédito, principalmente o crédito imobiliário, onde ainda há muito espaço para crescer quando comparada a situação brasileira à de países em estágios de desenvolvimento semelhantes. Embora o número de ofertas públicas de ações tenha caído nos últimos meses, e se aceite a previsão de que um número menor de empresas do mercado imobiliário abrirá o capital no primeiro semestre de 2008, o mercado imobiliário no Brasil segue apresentando um cenário favorável, com um volume de empreendimentos imobiliários em desenvolvimento que supera o ano passado. Os investimentos nesse setor seguem atrativos, pautados não apenas pela expansão do crédito, mas também pelo desenvolvimento de estruturas que propiciem a entrada de uma base mais ampla de investidores em projetos imobiliários, notadamente através dos Fundos de Investimento Imobiliário. **III. Emissão de Quotas -** Características da emissão de quotas do Fundo - 1ª emissão de 100 quotas cada no valor nominal de R$ 100,00 cada, com registro na CVM em 28/08/2007, totalmente integralizadas, pelo montante de R$ 10.000,00. **IV. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos-** O Fundo assinou contrato de locação atípico "Built to Suit" para construção de empreendimento comercial destinado à Ampla Energia e Serviços Ltda. pelo prazo de 18 anos.

V. Resultados e Rentabilidade

Valor Patrimonial da Quota

Data	Patrimônio Líquido	Nº de Quotas	Valor Patrimonial da Quota	Variação Patrimonial da Quota Semestral	Rentabilidade* Semestral
31.12.07	10.000	100	100	-	-

* A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da quota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo.

VI. Relação de Encargos do Fundo e Obrigações Contraídas no Período - Em virtude de não haver em operação no exercício de 2007, todos os pagamentos de custos com implantação do Fundo somente serão reconhecidas como despesas no exercício de 2008.

Obrigações Contraídas no Período

Contas a pagar	Prestação de serviço	3.800
Rio Bravo Investimentos S/A DTVM	Taxa de Administração	5.000

VII. Outras Informações - Em atendimento à Instrução nº 381 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela BDO Trevisan Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. **VIII. Agradecimentos -** Agradecemos aos Senhores Quotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 28 de Fevereiro de 2008.

Rio Bravo Investimentos S/A DTVM

Diretor Responsável: **Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo**

Contador Responsável: **João Delfino Serres Chaves** - CRC/SP 1RS015022/O-3 "S" SP

BALANÇO PATRIMONIAL DO PERÍODO DE CINCO MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007

(Valores expressos em milhares)

ATIVO	2007	PASSIVO	2007
Circulante	961	**Circulante**	3.001
Bancos conta movimento	10	Fornecedores	9
Aplicações financeiras (nota 4)	826	Adiantamentos de clientes (nota 7)	992
Impostos a recuperar	1	Obrigações por aquisição de imóveis (nota 8)	2.000
Despesas antecipadas (nota 5)	124	**Patrimônio Líquido** (nota 9)	10
Não Circulante	2.050	Quotas subscritas	10
Permanente	2.050		
Imóveis para renda (nota 6)	2.050		
Total	3.011	**Total**	3.011

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA O PERÍODO DE CINCO MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 (Valores expressos em milhares)

1. Contexto Operacional - O Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 13 de agosto de 2007 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994. O Fundo tem como objetivo a aquisição e/ou construção, para exploração comercial, de imóveis comerciais, notadamente centros de distribuição e logística, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados. **2. Apresentação das Demonstrações Contábeis** - As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução nº 205 e 206 de 1994 da CVM e legislação subseqüente, aplicável aos fundos de investimentos imobiliários. Essas demonstrações contábeis incorporam as alterações trazidas pelo normativo contábil Normas e Procedimentos de Contabilidade 27 (NPC 27) - Apresentação e Divulgações, emitida em 03 de outubro de 2005 e aprovada pela Deliberação CVM nº 488, emitida na mesma data. **3. Sumário das Principais Práticas Contábeis - a. Resultado** - É apurado pelo regime contábil de competência. **b. Ativo circulante** - Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos. **c. Permanente** - Os imóveis para renda são avaliados pelo custo de aquisição, contemplando um terreno e custo com obra em andamento. **d. Passivo circulante** - Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. **4. Aplicações Financeiras** - O saldo de aplicações financeiras pode ser assim demonstrado:

	2007
Banco Bradesco	826

5. Despesas Antecipadas - Refere-se a despesas para viabilização da operação de Built to Suit, as quais serão apropriadas aos resultados a partir do primeiro semestre do exercício subseqüente. **6. Imóveis para Renda** - Os investimentos imobiliários do Fundo são representados pelos imóveis abaixo:

	Custo de aquisição	Valor contábil	Valor de mercado
Terreno, com 12.419m², na Rua Nilo Peçanha, 546 - São Gonçalo - Riode Janeiro	2.000	2.000	2.000
Obras em andamento	50	50	50
	2.050	2.050	2.050

O valor de mercado apresentado corresponde ao valor estabelecido no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis, assinado em 10 de setembro de 2007. **7. Adiantamento de Clientes** - O Fundo, pelo Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico (built to Suit) com Condição Suspensiva e Outras Avenças, locou para a empresa Ampla Energia e Serviços S/A., o imóvel em fase de construção (nota 6), para fins não residenciais, pelo prazo de 18 (dezoito) anos, a contar da data da conclusão do prédio. Os créditos oriundos da locação acima foram cedidos para a Rio Bravo Securitizadora S/A, através de instrumento de cessão de créditos imobiliários. Pela cessão de créditos, o Fundo recebeu, antecipadamente, o valor de R$ 992, por conta dos aluguéis a incorrer. Como a previsão de conclusão das obras do bem locado é de aproximadamente seis meses, esses valores foram classificados no circulante. **8. Obrigações por Aquisição de Imóveis** - Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis, o Fundo adquiriu de Ampla Energia e Serviços S/A., o imóvel demonstrado na nota 5, pelo valor total de R$ 2.000, ajustados pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), calculados desde a dada da aquisição até o efetivo pagamento, de acordo com a cláusula 6º observada as condições suspensivas previstas na cláusula 5ª do contrato acima mencionado. Em 31 de dezembro de 2007 o saldo total em aberto é de R$ 2.000, que está sendo apresentado no circulante, tendo em vista que o prazo para pagamento é o mesmo previsto para a conclusão da obra, que é de seis meses. **9. Patrimônio Líquido** - O Fundo emitiu 100 (cem mil) quotas com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalmente integralizadas em 31 de dezembro de 2007. **10. Política de Distribuição de Resultados** - A política de distribuição de rendimentos está de acordo com o regulamento do Fundo e as disposições da Lei nº 9.779/99, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos quotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. O Fundo não gerou atividades operacionais para o período de cinco meses findo em 31 de dezembro de 2007, razão pela qual não foi proposta a distribuição de resultados. **11. Taxa de Administração** - A taxa de administração é de R$ 5 fixos mensais, atualizados anualmente pela variação monetária do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, totalizando no período R$ 20. **12. Eventos Subsequentes** - A Administração está estudando os eventuais impactos nas demonstrações contábeis produzidos pela aprovação da Lei 11.638/07, a qual altera os dispositivos previstos na Lei 6.404/76, bem como em relação à minuta de Instrução sobre Fundos de Investimento Imobiliário incluída em audiência pública pela CVM até 15 de fevereiro de 2008. Na visão preliminar da Administração, não são esperados ajustes significativos no patrimônio líquido e no resultado do Fundo.

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O PERÍODO DE CINCO MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007

(Valores expressos em milhares)

	Quotas subscritas	Total
Quotas subscritas	10	10
Saldos em 31 de Dezembro de 2007	10	10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA O PERÍODO DE CINCO MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 - MÉTODO DIRETO

(Valores expressos em milhares)

	2007
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Pagamento de despesas antecipadas	(116)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(116)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Pagamento de obrigação por aquisição de imóveis para venda	(50)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(50)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Recebido securitização de aluguéis	992
Adiantamentos para futura integralização de quotas	10
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	1.002
Aumento/Redução Líquido de Caixa e Equivalente de Caixa	836
Caixa e Equivalente de Caixa - Início do Período	-
Caixa e Equivalente de Caixa - Final do Período	836

Reconciliação do Resultado com o Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**2007**
Pagamento de despesas antecipadas	(116)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(116)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

LUIZ EUGENIO JUNQUEIRA FIGUEIREDO - Diretor Responsável

JOÃO DELFINO SERRES CHAVES - Contador - CRC/SP 1RS015022/O-3 "S" SP

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Ao Administrador e Quotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III

(Administrado pela Rio Bravo S.A.

Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

São Paulo - SP

1. Examinamos o balanço patrimonial do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III em 31 de dezembro de 2007 e as respectivas demonstrações da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa correspondentes ao período de cinco meses findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade do Administrador do Fundo. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis. **2.** Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendeu: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos do Fundo, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pelo administrador do Fundo, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. **3.** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III em 31 de dezembro de 2007, a mutação do patrimônio líquido e o fluxo de caixa referentes ao período de cinco meses findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Porto Alegre, 31 de Janeiro de 2008.

BDO Trevisan

Paulo Ricardo Pinto Alaniz
Sócio-contador
CRC 1RS042460/O-3
BDO Trevisan
Auditores Independentes
CRC2SP013439/O-5 "S" RS

TC Securities Cia. de Securitização

CNPJ/MF nº 67.437.434/0001-24 - NIRE nº 35.300.335.007 - Companhia Aberta

Relatório da Administração

Srs. Acionistas. Em cumprimento às determinações legais, submetemos à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da TC Securities Cia. de Securitização levantadas em 31 de dezembro de 2008, bem como, o Parecer dos Auditores Independentes. Constituída no ano de 2006 através de transformação de sociedade limitada para sociedade por ações, a TC Securities Cia. de Securitização tem o seguinte objeto social: a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização; b) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com as suas atividades; c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários; e, d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários. Estão ainda incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: a) a aquisição de créditos imobiliários; b) gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros; c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários; d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no Mercado Financeiro e de Capitais; e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; f) a realização de operações nos mercados derivativos visando a cobertura de riscos; e g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos. Seu registro como companhia de capital aberto junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ocorreu no final do ano de 2006, sendo que naquele ano, no ano de 2007, bem como no ano de 2008, não se verificou a realização de operações dentro de seu objeto social. Por fim, visando atender disposições da CVM, informamos que a Companhia não contratou durante o exercício de 2008, qualquer prestação de serviços, que não o de auditoria externa, do auditor independente **Baker Tilly Brasil Auditores Independentes S/S.**

Santa Rita do Passa Quatro, 24 de março de 2009.

A Administração

Balanços Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Em reais)

ATIVO	31.12.08	31.12.07
Circulante	13.433	52.161
Caixa e equivalentes de caixa	10.572	50.256
Impostos a recuperar	2.861	1.905
Não Circulante	-	176
Permanente	-	176
Constituição da companhia	-	176
Total do Ativo	13.433	52.337

PASSIVO	31.12.08	31.12.07
Circulante	64	71
Outras obrigações	64	71
Sociais e estatutárias	33	33
Fiscais e previdenciárias	31	38
Patrimônio Líquido	13.369	52.266
Capital social	13.369	52.266
Capital social subscrito	1.000.005	1.000.005
Capital social a integralizar	(900.000)	(900.000)
Reserva de lucro - legal	17	17
Lucros acumulados	(86.653)	(47.756)
Total do Passivo	13.433	52.337

Demonstração dos Valores Adicionados para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Em reais)

	2008	2007
Receitas	-	-
Receita de prestação de serviços	-	-
Insumos Adquiridos de Terceiros	-	-
Serviços contratados	(18.101)	(35.495)
Outros	(10.331)	(9.815)
	(28.432)	(45.310)
Valor Adicionado	(28.432)	(45.310)
Depreciações e amortizações	-	-
Valor Adicionado Recebido em Transferência	-	-
Receitas de operações com títulos e valores mobiliários	3.258	8.180
Receita de atualização monetária	219	-
	3.477	8.180
Valor Adicionado Total à Distribuir	(24.955)	(37.130)
Distribuição do Valor Adicionado		
Pessoal	-	-
Remuneração direta	-	-
Benefícios	-	-
F.G.T.S.	-	-
Impostos, Taxas e Contribuições	-	-
Federais	5.140	5.571
Estaduais	-	-
Municipais	-	-
Remuneração de Capitais de Terceiros	-	-
Juros	-	-
Aluguéis	8.802	5.352
Remuneração de Capitais Próprios	-	-
Dividendos	-	-
Prejuízo do exercício	(38.897)	(48.053)
	(24.955)	(37.130)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Em reais)

	Capital Social		Reserva de	Lucros	
Eventos	Subscrito	A Integralizar	Lucros / Lega	Acumulados	Total
Saldos em 01.01.08	1.000.005	(900.000)	17	(47.756)	52.266
Resultado do exercício	-	-	-	(38.897)	(38.897)
Saldos em 31.12.08	1.000.005	(900.000)	17	(86.653)	13.369
Mutações no Período	-	-	-	(38.897)	(38.897)
Saldos em 01.01.07	1.000.005	(900.000)	17	294	100.316
Resultado do exercício	-	-	-	(48.053)	(48.053)
Saldos em 31.12.07	1.000.005	(900.000)	17	(47.756)	52.266
Mutações no Período	-	-	-	(48.053)	(48.053)

Demonstrações do Fluxo de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Em reais)

	31.12.08	31.12.07
Atividades Operacionais	(38.897)	(48.053)
Prejuízo do período		
Ajustado por:		
Amortização do permanente	176	-
Atualização monetária dos impostos a recuperar	(219)	-
	(38.940)	(48.053)
Variações nos Ativos e Passivos		
(Aumento) diminuição em ativos operacionais		
Impostos a compensar	(737)	(1.820)
Aumento (redução) em passivos operacionais		
Outras obrigações	(7)	(118)
Caixa Líquido Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	(744)	(1.938)
Atividades de Investimentos		
Aumento de gastos na constituição da companhia (diferido)	-	-
Caixa Líquido Gerado (Aplicado) nas Atividades de Investimento	-	-
Atividades de Financiamento		
Aumento (redução) de credores diversos	-	-
Caixa Líquido Gerado (Aplicado) nas Atividades de Financiamento	-	-
Aumento (Diminuição) das Disponibilidades	(39.684)	(49.991)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	50.256	100.247
Caixa e equivalente de caixa no fim do período	10.572	50.256
Variação do Saldo de Caixa e Equivalente a Caixa	(39.684)	(49.991)

Demonstrações da Receita para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Em reais)

	31.12.08	31.12.07
Receitas Operacionais	3.477	8.180
Receitas financeiras		
Receitas de operações com títulos e valores mobiliários	3.258	8.180
Receita de atualização monetária	219	-
Despesas Operacionais		
Outras despesas operacionais	(42.374)	(56.233)
Administrativas	(27.106)	(54.290)
Tributárias	(15.268)	(1.943)
Resultado Operacional	(38.897)	(48.053)
Resultado antes da Tributação sobre o Lucro e Participações	(38.897)	(48.053)
Imposto de Renda	-	-
e Contribuição Social	-	-
Provisão para imposto de renda	-	-
Provisão para contribuição social	-	-
Lucro Líquido dos Exercícios	(38.897)	(48.053)
Quantidade de Ações	1.000.005	1.000.005
Lucro/(Prejuízo) por Ações - R$	(0,038897)	(0,048053)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Em reais)

	Capital Social		Reserva de	Lucros	
Eventos	Subscrito	A Integralizar	Lucros / Lega	Acumulados	Total
Saldos em 01.01.08	1.000.005	(900.000)	17	(47.756)	52.266
Resultado do exercício	-	-	-	(38.897)	(38.897)
Saldos em 31.12.08	1.000.005	(900.000)	17	(86.653)	13.369
Mutações no Período	-	-	-	(38.897)	(38.897)
Saldos em 01.01.07	1.000.005	(900.000)	17	294	100.316
Resultado do exercício	-	-	-	(48.053)	(48.053)
Saldos em 31.12.07	1.000.005	(900.000)	17	(47.756)	52.266
Mutações no Período	-	-	-	(48.053)	(48.053)

Demonstrações do Fluxo de Caixa para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Em reais)

	31.12.08	31.12.07
Atividades Operacionais	(38.897)	(48.053)
Prejuízo do período		
Ajustado por:		
Amortização do permanente	176	-
Atualização monetária dos impostos a recuperar	(219)	-
	(38.940)	(48.053)
Variações nos Ativos e Passivos		
(Aumento) diminuição em ativos operacionais		
Impostos a compensar	(737)	(1.820)
Aumento (redução) em passivos operacionais		
Outras obrigações	(7)	(118)
Caixa Líquido Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	(744)	(1.938)
Atividades de Investimentos		
Aumento de gastos na constituição da companhia (diferido)	-	-
Caixa Líquido Gerado (Aplicado) nas Atividades de Investimento	-	-
Atividades de Financiamento		
Aumento (redução) de credores diversos	-	-
Caixa Líquido Gerado (Aplicado) nas Atividades de Financiamento	-	-
Aumento (Diminuição) das Disponibilidades	(39.684)	(49.991)
Caixa e equivalente de caixa no início do período	50.256	100.247
Caixa e equivalente de caixa no fim do período	10.572	50.256
Variação do Saldo de Caixa e Equivalente a Caixa	(39.684)	(49.991)

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2008 e Período de um Mês Findo em 31 de Dezembro de 2007 (Valores expressos em milhares)

	Quotas integralizadas	Total
Quotas subscritas	10	10
Saldo em 31 de Dezembro de 2007	10	10
Saldo em 31 de Dezembro de 2008	10	10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Direto para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2008 e Período de um Mês Findo em 31 de Dezembro de 2007 (Valores expressos em milhares)

	2008	2007
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Adiantamento a fornecedores	(127)	-
Pagamento de depósitos judiciais	(5)	-
Pagamento de despesas antecipadas	(110)	(116)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(242)	(116)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis para venda	(18.260)	(50)
Pagamento de bens de uso	(1.655)	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(19.915)	(50)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Adiantamentos de aluguéis	19.323	992
Integralização de quotas	-	10
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	19.323	1.003
Aumento/Redução Líquido de Caixa e Equivalente de Caixa	(834)	836
Caixa e Equivalente de Caixa - Início do Exercício	836	-
Caixa e Equivalente de Caixa - Final do Exercício	2	836

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração do Resultado para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Em reais)

	31.12.08	31.12.07
Receitas Operacionais	3.477	8.180
Receitas financeiras		
Receitas de operações com títulos e valores mobiliários	3.258	8.180
Receita de atualização monetária	219	-
Despesas Operacionais		
Outras despesas operacionais	(42.374)	(56.233)
Administrativas	(27.106)	(54.290)
Tributárias	(15.268)	(1.943)
Resultado Operacional	(38.897)	(48.053)
Resultado antes da Tributação sobre o Lucro e Participações	(38.897)	(48.053)
Imposto de Renda	-	-
e Contribuição Social	-	-
Provisão para imposto de renda	-	-
Provisão para contribuição social	-	-
Lucro Líquido dos Exercícios	(38.897)	(48.053)
Quantidade de Ações	1.000.005	1.000.005
Lucro/(Prejuízo) por Ações - R$	(0,038897)	(0,048053)

Demonstrações das Origens e Aplicações de Recursos para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Em reais)

	2008	2007
Receitas Operacionais	3.477	8.180
Receitas financeiras		
Receitas de operações com títulos e valores mobiliários	3.258	8.180
Receita de atualização monetária	219	-
Despesas Operacionais		
Outras despesas operacionais	(42.374)	(56.233)
Administrativas	(27.106)	(54.290)
Tributárias	(15.268)	(1.943)
Resultado Operacional	(38.897)	(48.053)
Resultado antes da Tributação sobre o Lucro e Participações	(38.897)	(48.053)
Imposto de Renda	-	-
e Contribuição Social	-	-
Provisão para imposto de renda	-	-
Provisão para contribuição social	-	-
Lucro Líquido dos Exercícios	(38.897)	(48.053)
Quantidade de Ações	1.000.005	1.000.005
Lucro/(Prejuízo) por Ações - R$	(0,038897)	(0,048053)

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 (Em reais)

1. Contexto Operacional - Em reunião realizada no dia 29 de agosto de 2006, os sócios da Sociedade Limitada TC Fomento Mercantil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.437.434/0001-24 e atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE 35.210.664.141, resolveram pela sua transformação na Sociedade por Ações denominada **TC Securities Cia. de Securitização** (anteriormente denominada TC. Crédito Fomento Mercantil Ltda.). A TC Securities Cia. de Securitização foi atribuído o seguinte objeto social: a) a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização; b) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; c) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e, d) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários. A Companhia teve como objetivo principal de seu processo de concessão de registro como companhia aberta homologado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 15 de dezembro de 2006, através do processo CVM RJ-2006-7617. **2. Apresentação das Demonstrações Contábeis** - As práticas contábeis adotadas para o registro das operações e para a apresentação das demonstrações contábeis estão de acordo com as normas emanadas pela Lei das Sociedades por Ações, diretrizes da Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis às companhias abertas e as normas específicas para securitizadoras. **3.** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **TC Securities Cia. de Securitização** em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações, a mutação de seu patrimônio líquido, o fluxo de caixa e o valor adicionado nas operações correspondentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **4.** As demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, que estão sendo apresentadas de forma comparativa, foram auditadas por nós, com emissão de parecer sem ressalva em 17 de março de 2008. Conforme mencionado na nota explicativa 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. **5.** As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios. **6.** A demonstração do fluxo de caixa e do valor adicionado correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, preparadas em conexão com as demonstrações contábeis do exercício de 2008, foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, essas demonstrações estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis mencionadas no parágrafo 4, tomadas em conjunto.

Santa Rita do Passa Quatro, 24 de março de 2009.

Baker Tilly Brasil Auditores Independentes S/S
CRC-2SP016754/O-1
Mauro Akio Sakano - Contador - CRC 1SP143589/O-9

A Administração **Contador: Sérgio Abellan** - Contador - TC-CRC 1SP166900/O-5

Parecer dos Auditores Independentes

Aos administradores da
TC Securities Cia. de Securitização

1. Examinamos o balanço patrimonial da **TC Securities Cia. de Securitização**, levantado em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido, do fluxo de caixa e do valor adicionado correspondente ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis. **2.** Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábeis e de controles internos da empresa; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da empresa, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. **3.** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **TC Securities Cia. de Securitização** em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações, a mutação de seu patrimônio líquido, o fluxo de caixa e o valor adicionado nas operações correspondentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **4.** As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios. **5.** A demonstração do fluxo de caixa e do valor adicionado correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, preparadas em conexão com as demonstrações contábeis do exercício de 2008, foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, essas demonstrações estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis mencionadas no parágrafo 4, tomadas em conjunto.

Santa Rita do Passa Quatro, 24 de março de 2009.

Baker Tilly Brasil Auditores Independentes S/S
CRC-2SP016754/O-1
Mauro Akio Sakano - Contador - CRC 1SP143589/O-9

DCI. A MAIOR COBERTURA NA CLASSE EMPRESARIAL.

Anuncie: 5095.5300/5301

www.dci.com.br

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III (CVM 116-3)

CNPJ nº 09.006.914/0001-34

(Administrado por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

I. Objeto do Fundo: O Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III tem como objetivo participar ou desenvolver empreendimentos imobiliários por meio da aquisição de direitos a eles relativos seu/ou promovendo a construção e implantação de unidades sempre consistentes de imóveis industriais ou comerciais com a finalidade de venda, locação ou arrendamento, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos decorrentes da venda, cessão de direitos, locação ou arrendamento. **II. Conjuntura Econômica e Perspectivas:** O segundo semestre de 2008 foi marcado por um cenário de contração econômica e agravamento da crise mundial não visto há anos. Com a queda da confiança no sistema financeiro, ocasionada pela sucessão de perdas nos balanços de bancos internacionais, teve início a especificação generalizada dos ativos das empresas, acompanhada de abrupto aumento da volatilidade. Esta descrença junto aos bancos levou a um cenário de descontinuidade do crédito e consequentemente a desaceleração da atividade econômica real. Na tentativa de reverter o cenário de crise, bancos centrais tem diminuído suas taxas de juros. Os países desenvolvidos chegaram a níveis próximos de zero e os emergentes a taxas de juro real significativamente baixas. No âmbito fiscal, foram lançados pacotes de estímulo nas principais economias do mundo (Estados Unidos, China e União Européia), com foco no próprio setor financeiro, na indústria automotiva e construção civil. Mesmo com tais ações, a incerteza quanto à reversão do atual cenário permanence. No Brasil, a retração do crédito para pessoas físicas e jurídicas, aliado ao aumento da inadimplência, tem levado à desaceleração de grande parte dos setores da economia. Para 2009 é esperado um ciclo de cortes na taxa SELIC com o objetivo de suavizar a queda da atividade econômica. A projeção do Banco Central para a inflação é de que o índice acumulado em doze meses fique abaixo de 4,5% até o fim do ano. Após a forte expansão do mercado imobiliário brasileiro nos últimos anos, a restrição de crédito para pessoas físicas e jurídicas, aliada a um crescimento menor da economia e a incertezas quanto a precificação dos ativos, deu início ao que se acredita ser um ciclo de desaceleração neste mercado. A redução na demanda pode pressionar os preços das locações para baixo e impactar nos índices de ocupação, no entanto, em função da natureza desse setor, as variações devem ser observadas em determinadas regiões e segmentos, mas não generalizadamente, uma vez que a oferta de novos ativos também se vê reduzida. **III. Emissão de Quotas:** Características da emissão de quotas do Fundo: 1ª emissão de 100 quotas cada no valor nominal de R$ 100,00 cada, com registro na CVM em 28/08/2007, totalmente integralizadas, pelo montante de R$ 10.000,00. **IV. Negócios, Investimentos realizados e Programa de Investimentos:** O Fundo assinou contrato de locação atípico "Built to Suit" para construção de empreendimento comercial destinado à Ampla Energia e Serviços Ltda. pelo prazo de 18 anos.

V. Resultados e Rentabilidade Valor patrimonial da quota

Data	Patrimônio Líquido (R$)	Nº de quotas	Valor patrimonial da quota (R$)	Variação patrimonial da quota (%)	Rentabilidade* (%)
31.12.07	10.000	100	100,00	-	-
30.06.08	10.000	100	100,00	-	-
31.12.08	10.000	100	100,00	-	-

* A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da quota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo. **VI. Relação de empregos do Fundo e obrigações previdenciárias no período:** Em virtude de não haver em operação no exercício de 2007, todos os pagamentos de custos com implantação do Fundo somente serão reconhecidos como despesas no exercício de 2008.

Obrigações Contraídas no período (R$)	
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Taxa de Administração 5.000
Contas a pagar	Serviços 1.136
Budget Construtora Ltda	Custo de Obra 1.149.106
Obrigações Contraídas no período (R$)	
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	Taxa de Administração 5.000
Contas a pagar	Serviços 1.136
Budget Construtora Ltda	Custo de Obra 1.149.106

VII. Outras Informações: Em atendimento à Instrução nº 381 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela BDO Trevisan Auditores Independentes Auditores Independentes além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. **VIII. Agradecimentos:** Agradecemos aos Senhores Quotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 30 de março de 2009.
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.
Diretor Responsável: **Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo**
Contador responsável: **João Delfino Serres Chaves** (CRC/SP 1SP015022/O-3 "S" SP)

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2008 e Período de um Mês Findo em 31 de Dezembro de 2007 (Valores expressos em milhares)

	Quotas integralizadas	Total
Quotas subscritas	10	10
Saldo em 31 de Dezembro de 2007	10	10
Saldo em 31 de Dezembro de 2008	10	10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Direto para o Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2008 e Período de um Mês Findo em 31 de Dezembro de 2007 (Valores expressos em milhares)

	2008	2007
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Adiantamento a fornecedores	(127)	-
Pagamento de depósitos judiciais	(5)	-
Pagamento de despesas antecipadas	(110)	(116)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(242)	(116)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Pagamento de obrigações por aquisição de imóveis para venda	(18.260)	(50)
Pagamento de bens de uso	(1.655)	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(19.915)	(50)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Adiantamentos de aluguéis	19.323	992
Integralização de quotas	-	10
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	19.323	1.003
Aumento/Redução Líquido de Caixa e Equivalente de Caixa	(834)	836
Caixa e Equivalente de Caixa - Início do Exercício	836	-
Caixa e Equivalente de Caixa - Final do Exercício	2	836

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis do Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2008 e Período de Cinco Meses Findo em 31 de Dezembro de 2007 (Valores expressos em milhares)

1. Contexto Operacional - O Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 13 de agosto de 2007 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei no. 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM no. 205, de 14 de janeiro de 1994, substituída pela Instrução CVM 472 em 31 de outubro de 2008. O Fundo tem como objetivo a aquisição e/ou construção, para exploração comercial, de imóveis comerciais, notadamente centros de distribuição e logística, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados. **2. Apresentação das Demonstrações Contábeis** - Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, que altera, revoga e introduz novos dispositivos à Lei das Companhias por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Essa Lei teve, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes das normas internacionais de contabilidade (IFRS) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis sejam em consonância com as normas internacionais de contabilidade. As demonstrações contábeis foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis previstas na lei das sociedades por ações (Lei 6.404/76, Lei 9.457/97 e Lei 10.303/01) e observância das mudanças de práticas contábeis adotadas no Brasil, introduzidas pela Lei 11.638/07, Medida Provisória 449/08 e nas normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, consubstanciadas nas Instruções CVM nº's 206/94 e 472/08, que são requeridas para atender às práticas contábeis adotadas no Brasil e pela edição de novas normas contábeis por parte do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, quais sejam: a. Obrigatoriedade de avaliação periódica da capacidade de recuperação dos valores registrados no ativo imobilizado e no intangível, com o objetivo de assegurar que: (i) a perda por não-recuperação desses ativos seja registrada como resultado de decisões para descontinuar as atividades relativas a referidos ativos ou quando há evidência de que os resultados das operações não serão suficientes para assegurar a realização de referidos ativos. A Administração avaliou os impactos decorrentes dessa alteração e concluiu que não existem efeitos a serem registrados nas demonstrações contábeis decorrentes da avaliação do valor recuperável dos ativos. **3. Principais Práticas Contábeis** - As principais práticas contábeis adotadas são: **a. Resultado** - É apurado pelo regime contábil de competência. **b. Ativo circulante** - Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos. **c. Imobilizado** - Os imóveis para renda são avaliados pelo custo de aquisição, contemplando um terreno e custo com obra em andamento. Quando aplicável, é efetuado provisão para perda, quando a Administração não considerar adequada a remuneração proporcionada pelos aluguéis desses imóveis para recuperação do capital investido. **d. Passivo circulante** - Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. **4. Disponibilidades** - O saldo de disponibilidades está assim demonstrado:

	2008	2007
Banco conta movimento	2	10
Aplicações financeiras CDB - Bradesco S/A	-	826
	2	836

5. Despesas Antecipadas - Refere-se a despesas e outras receitas operacionais, a que serão apropriadas ao resultado quando da conclusão da obra e, consequentemente, geração de receita. **6. Imóveis para Renda** - Os investimentos imobiliários do Fundo são representados pelo quadro abaixo:

	2008		2007	
	Custo de aquisição	Valor contábil	Custo de aquisição	Valor contábil
Terreno, com 12.419m², na Rua Nilo Peçanha, 546 - São Gonçalo - Rio de Janeiro	2.000	2.000	2.000	2.000
Obras em andamento	18.541	18.541	50	50
	20.541	20.541	2.050	2.050

O valor de mercado não foi avaliado uma vez que a obra encontra-se em andamento. **7. Adiantamento de Clientes** - O Fundo, pelo Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico Built to Suit com Condição Suspensiva e Outras Avenças, locou para a empresa Ampla Energia e Serviços S/A., o imóvel em fase de construção, para fins não residenciais, pelo prazo de 18 (dezoito) anos, a contar da data da conclusão do prédio. Os créditos oriundos da locação acima foram cedidos para a Rio Bravo Securitizadora S/A., através de instrumento de cessão de créditos imobiliários. Pela cessão de créditos, o Fundo recebeu, antecipadamente, o valor de R$ 20.109 (R$ 992 em 2007), por conta dos aluguéis a incorrer. Como a previsão de conclusão das obras do bem locado é de aproximadamente seis meses, esses valores foram classificados no passivo circulante. **8. Obrigações por Aquisição de Imóveis** - Conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis, o Fundo adquiriu de Ampla Energia e Serviços S/A., o imóvel demonstrado na nota 6, pelo valor total de R$ 18.260, sendo que a primeira parcela, no valor de R$ 1.826, foi paga em 28/12/2007 e as demais serão pagas em 18 parcelas anuais, corrigidas pelo IGP-M/FGV. **9. Patrimônio Líquido** - **a. Quotas integralizadas** - O Fundo emitiu 100 (cem) quotas com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalmente integralizadas em 31 de dezembro de 2008. **b. Política de distribuição de resultados** - A política de distribuição de rendimentos está de acordo com o regulamento do Fundo e as disposições da Lei no. 9.779/99, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos quotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na forte à alíquota de 20%. **10. Taxa de Administração** - A taxa de administração é de R$ 5 fixos mensais, atualizados anualmente pela variação monetária do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, totalizando no exercício R$ 60 (R$ 20 em 2007), valor esta condicionado à existência de até 2 (dois) projetos, sendo cobrado R$ 100 (quinhentos reais) para cada projeto adicional. **11. Instrumentos Financeiros** - Os valores de mercado dos instrumentos financeiros ativos e passivos reconhecidos ou estimados, em 31 de dezembro de 2008 e 2007, não são divergentes dos valores constantes das demonstrações contábeis.

LUIZ EUGENIO JUNQUEIRA FIGUEIREDO - Diretor Responsável **JOÃO DELFINO SERRES CHAVES** - Contador - CRC/SP 1RS015022/O-3 "S" SP

Parecer dos Auditores Independentes

Ao Administrador e Quotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III
(Administrado pela Rio Bravo
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo - SP

1. Examinamos o balanço patrimonial do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, correspondente ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendeu: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábeis e de controles internos do Fundo, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pelo administrador do fundo, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1

29/junho/2010
Ao Fundo de Investimento Patrimonial III
At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira

Ref.: Parecer dos Auditores Independentes nº 1744-2010-7 - Reedição

Prezado senhor,

Pela presente, estamos encaminhando aos cuidados de V.Sª., as Demonstrações Financeiras encerradas no exercício em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III, acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes.

Atenciosamente,

Eduardo José Ramón Leverone

EJRL/CAO/ESS

Terco Grant Thornton

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes

Em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

Parecer dos auditores independentes

Aos quotistas e ao administrador do Fundo de Investimento Imobiliário III (administrado por Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários):

1. Examinamos o balanço patrimonial do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III ("Fundo"), levantado em 31 de dezembro de 2009 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa, correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade do seu Administrador. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos do Fundo; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pelo Administrador do Fundo, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III, em 31 de dezembro de 2009, o resultado de suas operações e dos seus fluxos de caixa, correspondentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e previsões das Instruções CVM nº 472/08 e 206/94.

4. Conforme descrito na Nota Explicativa nº 11, o Fundo reapresentou as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2009, para refletir ajustes identificados, principalmente, nas rubricas de "imóveis para renda" e "imobilizado em andamento".

Terco Grant Thornton

5. Conforme comentado na Nota Explicativa nº 7.1, o Fundo mantém transações relevantes com partes relacionadas efetuadas de acordo com as condições pactuadas entre estas partes. Os valores destas transações poderiam vir a ser diferentes, caso estas tivessem sido mantidas com terceiros independentes em condições usuais de mercado.

6. O Fundo deixou de divulgar em suas notas explicativas, informações requeridas pela Instrução CVM nº 206/94, do investimento imobiliário registrado às demonstrações financeiras. Essas informações estão relacionadas à: (a) divulgação do valor de mercado; (b) detalhe do empreendimento e suas características em 31 de dezembro de 2009.

7. As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, preparadas de acordo com as práticas contábeis e previsões das Instruções CVM nº 472/08 e 206/94, foram examinadas por outros auditores, conforme parecer de auditoria, emitido em 28 de fevereiro de 2009, sem ressalva.

São Paulo, 29 de março de 2010.
(31 de maio de 2010, para efeito da Nota Explicativa nº 11).

Terco Grant Thornton

Auditores Independentes
CRC 2SP-018.196/O-8

Eduardo José Ramón Leverone
Contador CRC 1RJ-067.460/O-6 S-SP

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III

(Administrado por Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 31 de dezembro de 2008

(Em milhares de Reais)

Ativo

	Notas	31/12/2009	31/12/2008
Circulante		38	624
Caixa e equivalentes de caixa	-	2	7
Adiantamentos a fornecedores	-	35	127
Impostos a recuperar	-	1	1
Despesas antecipadas	-	-	489
Não circulante		33.222	22.010
Realizável a longo prazo			
Depósitos judiciais	*6*	65	5
Imóveis para renda	*4*	22.390	20.350
Imobilizado em andamento	*5*	10.767	1.655
Total do ativo		33.260	22.634

Passivo e Patrimônio Líquido

	Notas	31/12/2009	31/12/2008
Circulante		33.262	22.624
Fornecedores	-	1.260	282
Obrigações fiscais e previdenciárias	-	35	2
Aluguéis recebidos antecipadamente - cessão de créditos	*7*	30.423	20.109
Adiantamento para futura integralização	-	219	-
Obrigações por aquisições de imóveis	*8*	1.325	2.231
Patrimônio líquido	*9*	(2)	10
Quotas subscritas	-	10	10
Prejuízo acumulado	-	(12)	-
Total do passivo e patrimônio líquido		33.260	22.634

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III

(Administrado por Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 31 de dezembro de 2008

(Em milhares de Reais)

	Notas	***31/12/2009***	***31/12/2008***
Receitas operacionais		2.040	-
Receitas de aluguéis/venda	-	2.946	-
Depreciação	-	(906)	-
Despesas operacionais			
Despesas administrativas	-	(33)	-
Serviços de terceiros	-	(331)	-
Taxa de administração	10	(130)	-
Impostos	-	(5)	-
Despesas financeiras	-	(1.590)	-
Receitas financeiras	-	37	-
Total despesas operacionais		(2.052)	-
Prejuízo do exercício		(12)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III

(Administrado por Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 31 de dezembro de 2008

(Em milhares de Reais)

	31/12/2009	***31/12/2008***
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	(12)	-
Ajustes para conciliar os resultados às disponibilidades geradas		
Depreciações	906	-
Decréscimos (acréscimos) em ativos		
Adiantamentos a fornecedores	92	(127)
Despesas antecipadas	489	(365)
Depósitos judiciais	(60)	(5)
Impostos a recuperar	-	(1)
Decréscimos (acréscimos) em passivos		
Fornecedores	978	273
Obrigações fiscais e previdenciárias	33	2
Caixa líquido das atividades operacionais	2.426	(223)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imobilizado	(12.058)	(19.955)
Obrigações por aquisições de imóveis	(906)	231
Caixa líquido das atividades de investimento	(12.964)	(19.724)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aluguéis recebidos antecipadamente - cessão de créditos	10.314	19.118
Adiantamento para futura integralização	219	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	10.533	19.118
Redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	(5)	(829)
Início do exercício	7	836
Final do exercício	2	7
Redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	(5)	(829)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Patrimonial III, administrado pela Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários., foi constituído mediante Instrumento Particular de Constituição firmado em 13 de agosto de 2007 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O Fundo tem como objetivo a aquisição e/ou construção, para exploração comercial, de centros de distribuição e logística, por meio de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, requeridas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, as quais levam em consideração as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 alteradas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09, nos Pronunciamentos, nas Orientações e nas Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), homologados pelos órgãos reguladores e nas normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, consubstanciadas nas Instruções CVM nº 206/94 e 472/08, as quais requerem somente o preparo do balanço patrimonial, das demonstrações de resultado e do fluxo de caixa, não sendo requerido o preparo de demonstrações das mutações do patrimônio líquido, que são requeridas para atender às práticas contábeis adotadas no Brasil.

3. Descrição das principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Para fins de demonstrações de fluxo de caixa, "caixa e equivalentes de caixa" correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Imobilizado em andamento

O imobilizado em andamento registra todos os gastos relativos às obras que estão em fase de construção (Nota Explicativa nº 4).

3.3 Ativo imobilizado para renda

É registrado pelo custo de aquisição. As depreciações foram calculadas pelo prazo total do Contrato de Locação Atípico.(Nota Explicativa nº 5).

3.4. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

3.5. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.6. Receita de locação de imóveis

As receitas de provenientes de locação dos imóveis destinados à renda (arrendamento mercantil operacional) são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes.

3.7. Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos podem ser diferentes dessas estimativas e premissas.

3.8. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3.9. Pronunciamentos contábeis com impacto em 2010

No transcorrer de 2009 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu diversos pronunciamentos com implementação obrigatória para o ano de 2010 e facultativa para o ano de 2009. O Fundo não antecipou a adoção de nenhum dos pronunciamentos contábeis emitidos pelo CPC e homologados pelos órgãos reguladores. Quando da elaboração das demonstrações financeiras do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2010, as demonstrações contábeis de 2009, ora apresentadas, serão reapresentadas com vistas à comparabilidade entre os exercícios, conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Apresentamos a seguir, os principais pronunciamentos que podem ter efeitos na preparação das demonstrações financeiras de 2010:

CPC	***Objetivos***
CPC 25 - Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes	*Estabelece que sejam aplicados critérios de reconhecimento e bases de mensuração apropriada a provisões e a passivos e ativos contingentes e que seja divulgada informação suficiente nas notas explicativas para permitir que os usuários entendam a sua natureza, oportunidade e valor.*
CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis	*Define a base para a apresentação das demonstrações contábeis, para assegurar a comparabilidade tanto com as demonstrações contábeis de períodos anteriores da mesma Entidade quanto com as demonstrações contábeis de outras entidades e introduz a demonstração do resultado abrangente como demonstração contábil obrigatória.*
CPC 27 - Ativo imobilizado	*Estabelece o tratamento contábil para ativos imobilizados no que tange o reconhecimento, a mensuração, a depreciação e as perdas por desvalorização.*
CPC 28 - Propriedade para investimento	*Tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.*
CPC 30 - Receita	*Estabelece o tratamento contábil de receitas provenientes de certos tipos de transações e eventos.*
CPC 31 - Ativo não circulante mantido para venda e operação descontinuada	*Estabelece a contabilização de ativos não circulantes mantidos para venda (colocados à venda) e a apresentação e divulgação de operações descontinuadas.*

4. Imóveis para renda

Segue quadro resumo do Projeto Ampla, cujo imóvel está localizado na Rua Nilo Peçanha, 546 no bairro do São Gonçalo, Rio de Janeiro com 12.419 m²:

Itens do Imobilizado	Ref	Taxa	Custo	Depreciação Acumulada	Líquido
Cessão de Uso e Superfície	(a)	-	2.246	-	2.246
Edificações		5,56%	19.395	(837)	18.558
Móveis e Utensílios		5,56%	856	(36)	820
Equipamentos		5,56%	799	(33)	766
Total			**23.296**	**(906)**	**22.390**

(a) *O Fundo de Investimento Imobiliário III firmou Cessão de Direito e Uso de Superfície do Terreno com a detentora do Imóvel, a SPE Hera Empreendimentos Imobiliários Ltda., em abril de 2009.*

5. Imobilizado em andamento

Segue quadro resumo dos Projetos Agusta e Ambev Uberlândia:

Imobilizado em andamento	Agusta (a)	Ambev Uberlândia (b)	Total
Cessão de direito e uso de superfície	1.750	-	1.750
Custos com Obra	2.343	6.674	9.017
Total	**4.093**	**6.674**	**10.767**

(a) *Projeto Agusta: Superfície do imóvel urbano designado "Gleba A/B 1", situado no Sítio Itapevi ou da Estação, no Município de Itapevi, Comarca Cotia São Paulo. Os custos com Edificações não estão sendo depreciados devido o projeto estar em fase de construção;*

(b) *Projeto Ambev Uberlândia: Superfície do imóvel situa-se na Rodovia BR 497 Km2 Anel V. Airton Senna Uberlândia Minas Gerais. Os custos com Edificações não estão sendo depreciados devido o projeto estar em fase de construção.*

6. Depósitos judiciais

A instituição administradora está questionando judicialmente a incidência de CPMF sobre os lançamentos em contas correntes de depósitos, realizadas em períodos anteriores a sua extinção. Enquanto aguarda julgamento, a Administração optou em efetuar depósito judicial dos valores, a fim de não incorrer em juros e multa, caso seja julgado que a CPMF era devida. O saldo depositado até 31 de dezembro de 2009 é de R$5 (R$5 em 31 de dezembro de 2008). No decorrer de 2009, foi efetuado depósito judicial referente ao processo contra a empresa Comtrafo - Indústria de Transformadores Elétricos S/A no montante de R$60.

7. Aluguéis recebidos antecipadamente - cessão de crédito

O Fundo mantém contratos de aluguéis, visando operações do tipo "built-to-suit", ou seja, construções de prédios em imóveis previamente determinados, com características específicas para locação.
Com base nesses contratos de aluguéis, o Fundo efetuou cessão de direito de créditos junto à RB Capital Securitizadora S.A.
Os créditos foram liberados no decorrer da construção do projeto e os valores recebidos são registrados às demonstrações financeiras na rubrica de "Aluguéis Recebidos Antecipadamente" e a realização desses adiantamentos são reconhecidos ao resultado como "Receita de Aluguel" pelo prazo de locação do imóvel quando a obra é entregue.
Em 31 de dezembro de 2009 os valores estão assim demonstrados:

Descrição	*Saldo em 31/12/08*	*Liberação de recurso*	*Saldo em 31/12/09*
Ampla	*20.109*	*420*	*20.529*
Agusta	*-*	*3.868*	*3.868*
Ambev Uberlândia	*-*	*6.026*	*6.026*
Total	***20.109***	***10.314***	***30.423***

7.1. Partes relacionadas

A RB Capital Securitizadora S.A., cujo Fundo efetuou cessão de direito de créditos, é parte relacionada da quotista SPE Hera Empreendimentos Imobiliários Ltda. O acordo contratual firmado entre as partes está em condições por elas pactuadas.

8. Obrigações por aquisição de direito de superfície

O valor devido à SPE Hera, pela concessão do direito de superfície do imóvel, no montante total de R$2.246.542,66 (dois milhões, duzentos e quarenta e seis mil, quinhentos e quarenta e dois Reais e sessenta e seis centavos), foi integral e, devidamente compensado na relação triangular entre a SPE Hera, o Fundo e a Ampla (esta na qualidade de vendedora do terreno e locatária da edificação ali construída), que consistiu na aquisição, pela SPE Hera, do terreno cedido, a título oneroso, pela Ampla, a qual, por sua vez, compensou, do montante total devido ao Fundo, a título de primeiro aluguel do Imóvel, nos termos do contrato de locação, o valor total acima previsto.
Em 31 de dezembro de 2009 o saldo apresenta-se da seguinte forma:

Descrição	***R$***
Saldo a pagar 31/12/08	*2.231*
Pagamento parcial	*(906)*
Saldo a pagar 31/12/09	***1.325***

9. Patrimônio líquido

9.1. Quotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo está representado por 100 quotas escriturais, sem valor nominal, subscritas e integralizadas. A movimentação do patrimônio líquido dos períodos está assim demonstrada:

	Quotas integralizadas	***Prejuízos acumulados***	***Total***
Saldos em 31 de dezembro de 2008	*10*	*-*	***10***
Prejuízo líquido do exercício	*-*	*(12)*	***(12)***
Saldos em 31 de dezembro de 2009	*10*	*(12)*	***(2)***

9.2. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, em que o Fundo deve efetuar a distribuição, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes consubstanciados em balanço semestral em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os ganhos de capital auferidos pelos quotistas estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

10. Taxa de administração e encargos

A taxa de administração mensal, vigente, é de R$5 em 31 de dezembro de 2009, reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM/FGV. As despesas com custódia de quotas, contabilidade, auditoria das demonstrações financeiras, controladoria, publicações legais, laudos de avaliações e demais despesas administrativas do Fundo, são debitadas diretamente na conta-corrente do Fundo, não sendo deduzidas da taxa de administração devida à administradora. A taxa de administração em 31 de dezembro de 2009 totalizou R$130, representando 0,14% do patrimônio líquido médio em 31 de dezembro de 2009.
Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

11. Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2009

As demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2009 foram ajustadas após a sua publicação, para refletir incorreções identificadas. A seguir o detalhamento das contas retificadas:

Imóveis para renda (Nota 4)

Projeto Ambev Uberlândia - registro dos custos do projeto, no montante de R$ 6.674, os quais foram pagos pela RB Capital Securitizadora S.A. mediante a cessão de créditos dos aluguéis futuros já contratados pelo Fundo.
Projeto Agusta - reclassificação de custos de construção, anteriormente registrados no Projeto Ampla, no montante de R$1.109 e de custos, anteriormente registrado no resultado do Fundo, no montante de R$246.
Projeto Ampla - registro de novos custos de construção no montante de R$722, custeados pela RB Capital Securitizadora S.A. e reclassificações de custos, anteriormente registrado no resultado, no montante de R$32.
As contrapartidas para o aumento da conta de "imóveis para renda" estão refletidos, basicamente, no passivo circulante nas rubricas de "Fornecedores", "Obrigações Fiscais" e "Aluguéis recebidos antecipadamente - cessão", a fim de refletir as obrigações do Fundo, exceto, para os casos de reclassificações entre contas.

Os saldos das contas afetadas pela reapresentação em 31 de dezembro de 2009 estão demonstrados a seguir:

Descrição	Publicado	Ajustado
ATIVO		
CIRCULANTE	38	38
Caixa e equivalentes de caixa	2	2
Adiantamentos a fornecedores	35	35
Impostos a recuperar	1	1
NÃO CIRCULANTE	25.554	33.222
Depósitos judiciais	65	65
Imóveis para renda	23.903	22.390
Imobilizado em andamento	1.586	10.767
TOTAL DO ATIVO	25.592	33.260
PASSIVO		
CIRCULANTE	26.555	33.262
Fornecedores	594	1.260
Obrigações fiscais e previdenciárias	20	35
Aluguéis recebidos antecip.- cessão	24.397	30.423
Adiantamento para futura integralização	219	219
Obrigações por aquisições de imóveis	1.325	1.325
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	(963)	(2)
Quotas subscritas	10	10
Prejuízo acumulado	(973)	(12)
TOTAL DO PASSIVO E PL	25.592	33.260

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

• Cópia da Ata que Alterou o Administrador do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1147856 14-10-09

6ºRTD-RJ - 1147856
Emol 185,65/Distrib 11,41/Lei 111/06 9,85
MuLa/ACOTER. 8,72 / FETJ 39,41
Lei 4.664/05 9,85 / Tot Emol 264,89
PARÁV Vlas 4 / Nome(s) 1 / Págs 31
Proc Estr N / Averb N / Dilig

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III
CNPJ/MF Nº 09.006.914/0001-34

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 5 DE OUTUBRO DE 2009

I - DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO: Aos 5 de outubro de 2009, às 11:00 horas, na sede da Administradora **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na capital do estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B - 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, doravante designado **ADMINISTRADOR**.

II - CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 5º do Artigo 28 do Regulamento ("Regulamento") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III**, doravante denominado simplesmente **FUNDO**.

III - PRESENÇAS: Totalidade dos cotistas do **FUNDO** ("Cotista"), abaixo assinados, **ADMINISTRADOR**, e representantes legais da Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 4200, bloco 4, Sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.343.682/0001-38 ("Novo Administrador").

IV - COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA: Foi composta a Mesa com o Sr. Alexandre Rhinow para presidi-la o qual convidou a mim, Martim Fass, para secretariar os trabalhos.

V - ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES: Deliberar sobre:

(i) a substituição do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**, bem como a deliberação sobre as condições operacionais para tal substituição;

(ii) a aprovação da remuneração do Novo Administrador ("Taxa de Administração");

(iii) autorização para o Novo Administrador celebrar, na Data de Transferência, alteração ao Regulamento do **FUNDO**, no que se refere à substituição do **ADMINISTRADOR**, à nova Taxa de Administração, ora ajustada, nos termos das alíneas (i) e (ii) abaixo, e a outras alterações relevantes.

VI - DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE: O Sr. Presidente declarou instalada a Assembléia e, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, resolveram:

(i) Aprovar a substituição do atual **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**, a partir da abertura do dia 10 de outubro de 2009 ("Data da Transferência"), pelo Novo Administrador.

O Novo Administrador assumirá todas as obrigações impostas pela legislação em vigor que regula a atividade de administração do **FUNDO** na Data de Transferência, após o cumprimento das formalidades previstas na Instrução CVM 472/2008. O diretor responsável no Novo Administrador pela supervisão da administração do Fundo será o Sr. Sergio da Costa Ribeiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 027.425.277-53.

RB CAPITAL

Rio Bravo Investimentos Jurídico

1147856 14-10-09

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III
CNPJ/MF Nº 09.006.914/0001-34

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 5 DE OUTUBRO DE 2009

A Rio Bravo compromete-se a entregar, até o 5º (quinto) dia anterior à Data de Transferência, cópia autenticada de todos os contratos firmados e documentos societários referentes ao Fundo correspondentes ao período em que o **FUNDO** esteve sob sua administração. A Rio Bravo conservará a posse de documentação contábil e fiscal do **FUNDO**, pareceres e certificados de investimentos, comprovantes de recolhimentos de impostos e documentos das operações realizadas pelo **FUNDO**, enviando ao Novo Administrador, em até 10 dias a contar da Data de Transferência, cópia autenticada de todos esses documentos. As obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir da Data de Transferência serão de responsabilidade do Novo Administrador.

Na hipótese de existência de qualquer processo administrativo ou judicial, em qualquer órgão privado ou público, em qualquer instância, envolvendo o **FUNDO**, o Novo Administrador será o responsável pelo acompanhamento e cumprimento das obrigações oriundas dos referidos processos, podendo exigir o ressarcimento de tais despesas do **FUNDO**, conforme previsto em seu regulamento/prospecto e/ou legislação vigente.

Tendo em vista o quanto deliberado acima, o Novo Administrador se obriga a alterar e atualizar todos os dados cadastrais do **FUNDO** perante a CVM, Secretaria da Receita Federal, e qualquer outro órgão, público ou privado, que se fizer necessário, assumindo todas as obrigações impostas pela legislação em vigor que regula a atividade de administração do FUNDO a partir da Data de Transferência, inclusive assumindo a administração do FUNDO junto ao sistema CVMWeb. O ADMINISTRADOR permanecerá responsável por todos os atos por ela praticados na administração do FUNDO até a Data de Transferência, inclusive, perante a CVM e a Secretaria da Receita Federal.

O ADMINISTRADOR levantará balancete na Data de Transferência para o novo ADMINISTRADOR, sendo que tal balancete deverá ser auditado pelos auditores independentes do FUNDO, que elaborarão parecer sobre o mesmo contendo informações relativas ao FUNDO até a Data da Transferência, inclusive, a ser entregue ao Novo Administrador, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos a partir da Data de Transferência, conforme acordado entre o auditor e o Novo Administrador. As despesas relativas ao trabalho dos auditores independentes correrão por conta do **FUNDO**.

Ressalvadas as demonstrações financeiras do FUNDO ainda não aprovadas, relativas ao período compreendido entre seu último balanço patrimonial até a Data de Transferência, os cotistas aprovam e ratificam através da presente todos os atos e operações executados pelo ADMINISTRADOR Rio Bravo, na condição de administrador do FUNDO anteriormente à presente substituição.

Fica desde já aprovada a alteração do Regulamento, que deverá ocorrer na Data de Transferência, para prever (i) o Novo Administrador, (ii) a alteração da sede do **FUNDO**, e (iii) a alteração do foro de eleição, conforme redação abaixo:

2

Rio Bravo Investimentos Jurídico

1147856 14-10-09

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III
CNPJ/MF Nº 09.006.914/0001-34

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 5 DE OUTUBRO DE 2009

"Artigo 3º - O FUNDO é administrado pela Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 4200, bloco 04 (Ed. Buenos Aires), Sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.343.682/0001-38, devidamente credenciada para administrar recursos de terceiros em conformidade com o Ato Declaratório CVM nº 6941, de 28.02.2002, doravante designada ADMINISTRADOR, sendo o diretor responsável pela administração do FUNDO o Sr. Sergio da Costa Ribeiro."

(...)

"Artigo 20 - (...)

Parágrafo 3º - Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR: na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 4200, bloco 04 (Ed. Buenos Aires), Sala 514, Barra da Tijuca, e www.pentagonotrustee.com.br, respectivamente."

(...)

"Artigo 47 - Fica eleito o foro central da cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento."

(ii) A remuneração do Novo Administrador, que passará a fazer jus a uma Taxa de Administração mensal equivalente à R$ 3.000,00 (três mil reais), condicionada à existência de até 1 (um) "projeto" integrante do patrimônio do FUNDO, sendo que para cada projeto adicional, será cobrada uma taxa de R$ 1.000,00 (um mil reais), a ser acrescida à taxa mínima mensal, que será atualizada anualmente a partir da Data de Transferência do FUNDO pela variação monetária do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M ("IGP-M"), apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("FGV") ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração será devida no 5º (quinto) dia útil de cada mês calendário.

Desta forma, deverá ser alterada a redação do artigo 21 do Regulamento do **FUNDO**, que passará a vigorar, a partir da Data de Transferência, com a seguinte redação:

"Artigo 21 - Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, o ADMINISTRADOR receberá, mensalmente, a importância mínima de R$ 3.000,00 (três mil reais), condicionada à existência de até 1 (um) "projeto" integrante do patrimônio do FUNDO, sendo que para cada projeto adicional, será cobrada uma taxa de R$ 1.000,00 (um mil reais),

a ser acrescida à taxa mínima mensal, que será atualizada anualmente a partir da data de transferência do FUNDO, qual seja, 10.10.2009, pela variação monetária do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M ("IGP-M"), apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("FGV") ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração será devida no 5º (quinto) dia útil de cada mês calendário. Despesas com auditoria das demonstrações financeiras, publicações legais e demais despesas administrativas do FUNDO, incluindo taxa de fiscalização paga a CVM serão debitadas diretamente da conta corrente mantida pelo FUNDO, não sendo deduzidas da taxa de administração devida ao ADMINISTRADOR. Por projeto entende-se qualquer operação imobiliária, incluindo, mas não limitada a "built-to-suit", securitização de recebíveis imobiliários, etc., observando-se, contudo, que, quando um projeto envolver mais de uma operação imobiliária (securitização de recebíveis imobiliários decorrente de um projeto de built-to-suit, por exemplo), as operações decorrentes da operação originalmente integrante do patrimônio do FUNDO serão consideradas, para efeitos do presente artigo 21, como um único projeto.

Parágrafo 1º - Na hipótese de deliberação pela liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará jus ao recebimento de taxa de administração complementar pela prestação dos serviços de liquidação deste na importância de 4 (quatro) vezes o valor da taxa de administração vigente quando da deliberação da liquidação, sendo que, caso o FUNDO não possua recursos para a realização de referido pagamento, os quotistas permanecerão responsáveis por este, na proporção das quotas detidas quando da liquidação. Todo e qualquer valor apurado quando da alienação dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO ou da sua parcela que não estiver aplicada em imóveis deverá ser utilizada prioritariamente para pagar ao ADMINISTRADOR. Referida cláusula somente poderá ser alterada ou excluída após concordância do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2º - Além dos honorários previstos no caput, será devida ao ADMINISTRADOR a quantia (a) equivalente a R$ 1.136,30 (mil, cento e trinta e seis reais e trinta centavos) que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade, com a atualização nos termos do contrato de prestação de serviços firmado entre o FUNDO e respectiva empresa; e (b) equivalente a R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das quotas, com a atualização nos termos do contrato de prestação de serviços firmado entre o FUNDO e respectiva empresa."

(iii) Autorizar o Novo Administrador celebrar, na Data de Transferência, alteração e consolidação ao Regulamento do **FUNDO**, exclusivamente no que se refere à substituição do **ADMINISTRADOR**, à sede do **FUNDO**, à nova Taxa de Administração,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III
CNPJ/MF Nº 09.006.914/0001-34

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 5 DE OUTUBRO DE 2009

ao foro, ora ajustada, nos termos das alíneas (i) e (ii) acima, e as seguintes alterações adicionais:

a. Inserir o inciso IV no Artigo 13 do Regulamento do Fundo, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 13 (...)

IV. Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis."

b. Alterar o Inciso II do Artigo 38 do Regulamento do Fundo, bem como inserir Parágrafo Segundo ao referido Artigo, causando a renumeração de seu Parágrafo Único, passando o Inciso II e o Parágrafo Segundo a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 38 (...)

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO, inclusive despesas relativas ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI");

(...)

Parágrafo Segundo - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os quotistas em Assembléia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas quotas."

c. Inserir Parágrafo Segundo ao Artigo 39 do Regulamento do Fundo, causando a renumeração de seu Parágrafo Único, passando referido Parágrafo Segundo a vigorar com a seguinte redação:

"Artigo 39 (...)

Parágrafo Segundo - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR."

d. Alterar os Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 42, bem como inserir novo Parágrafo Terceiro, passando referido Artigo e seus parágrafos a vigorar com a seguinte redação:

5

1147856 14-10 09

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III
CNPJ/MF Nº 09.006.914/0001-34

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 5 DE OUTUBRO DE 2009

"Artigo 42 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das quotas emitidas.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do FUNDO, e (ii) partilhado entre os quotistas.

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas quotas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 3º - A amortização parcial das quotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de quotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado."

e. Incluir Artigos 47 e 48 ao Regulamento do Fundo, sob as égides de "Política de Exercício de Direito de Voto" e "Disposições Gerais", renumerando o artigo seguinte, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Artigo 47 - A política de exercício de direito de voto em assembléias a ser praticada pelo Administrador, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.pentagonotrustee.com.br

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 48. O presente Regulamento, respectivos Anexos e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizados na sede da Administradora, em 08 (oito) dias contados da deliberação da Assembléia Geral ou do Administrador, conforme aplicável, e em 30 (trinta) dias quando a alteração advir de exigência legal ou regulamentar."

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

Alexandre Rhinow
Presidente da Mesa

Martim Fass
Secretário da Mesa

6º RTD Rua Buenos Aires, 56 - 4º Andar - Centro - RJ
Tels.: (21) 2233-7878 / www.6rtd-rj.com.br
REGISTRADO EM MICROFILME SOB O Nº E DATA DECLARADOS À MARGEM, O QUE CERTIFICO
☐ Sônia Maria Andrade dos Santos - Oficiala
☑ Paulo Cesar Andrade dos Santos - 1º Substituto CTPS nº 28.122/024 - RJ
☐ Marco André de A.S. Santos - 2º Substituto CTPS nº 25276/015-RN
☐ Cleia de Araujo Barreto - 3º Substituto CTPS nº 7384128-001-RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO REGISTRO SOQ
ROE69003

Rio Bravo Investimentos Junção

1147886 14-10 09

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III
CNPJ/MF Nº 09.006.914/0001-34

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS
REALIZADA EM 5 DE OUTUBRO DE 2009

Cotista:

Alexandre Rhinow

Flavia Palácios Mendonça

RB CAPITAL HOLDING S.A.

Administrador:

Martin Fass

Anita Spichler

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Novo Administrador:

PENTAGONO S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

6º OFÍCIO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS www.brtd.ri.com.br

Rio Bravo Investimentos Jurídico

RB CAPITAL

1147580 14-10-15

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III

DO FUNDO

Artigo 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL III, designado neste regulamento como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de quotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo Único - O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto a aquisição e/ou construção para exploração comercial, de imóveis comerciais, notadamente centros de distribuição e logística, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 3º - O FUNDO é administrado pela PENTÁGONO S.A.DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, n.º 4.200, bloco 4 (Ed. Buenos Aires), Sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, devidamente credenciada para administrar recursos de terceiros em conformidade com o Ato Declaratório CVM nº 6941, de 28.02.2002, doravante designada ADMINISTRADOR, sendo o diretor responsável pela administração do FUNDO o Sr. Sergio da Costa Ribeiro.

Artigo 4º - O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este regulamento, pelas decisões tomadas por assembleia geral de quotistas e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na

administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos quotistas.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 5º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do ADMINISTRADOR, segundo uma política de investimentos de forma a proporcionar ao quotista a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas quotas, advindo da valorização do imóvel.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO na aquisição para exploração comercial, de imóveis comerciais através da construção e/ou aquisição de parcelas e/ou da totalidade de bens imóveis, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente centros de distribuição e logística.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deverá disponibilizar aos quotistas do FUNDO um laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação") para cada imóvel ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo FUNDO, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia de Quotistas.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento, concessão de direito de uso ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 4º - As disponibilidades financeiras do FUNDO, poderão ser aplicadas obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em quotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO.

Parágrafo 5º - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 6º - O objeto do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 6º - Poderão constar do patrimônio do FUNDO:

I. Terrenos, prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial, notadamente centros de distribuição e logística;

II. Direitos sobre imóveis; e

III. Quotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis.

DAS QUOTAS

Artigo 7º - As quotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O FUNDO manterá contrato com o Banco Bradesco S.A., instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de quotista.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Quotistas, com o objetivo de facilitar o controle de quotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos quotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 3º - A cada quota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO.

Parágrafo 4º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO: (a) o ADMINISTRADOR ou gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou 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 5º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos quotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Parágrafo 6º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

DA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 8º - O montante total da 1ª (primeira) emissão do FUNDO foi de R$ 10.000,00 (dez mil reais), divididos em 100 (cem) quotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma.

Parágrafo 1º - As quotas do FUNDO foram integralizadas em moeda corrente nacional em 5 (cinco) dias contados da autorização de constituição e funcionamento do Fundo pela CVM, sendo a totalidade das quotas da 1ª (primeira) emissão do FUNDO consistente em um lote único e indivisível de quotas.

Parágrafo 2º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das quotas de cada emissão é de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da concessão, pela CVM, do respectivo registro de distribuição de quotas do FUNDO.

Parágrafo 3º - As quotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário.

Artigo 9º - A oferta de quotas para a constituição do FUNDO se dará através do ADMINISTRADOR, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2º - Somente as quotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Parágrafo 3º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente o(s) quotista(s) que estiver(em) adimplente(s) com suas obrigações de integralização de quotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no artigo 14 abaixo.

Parágrafo 4º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das quotas do FUNDO.

Artigo 10 - Não há limitação à subscrição ou aquisição de quotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

DA EMISSÃO DE QUOTAS

Rio Bravo Investimentos Jurídico

4

Artigo 11 - Por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá, encerrado o processo de emissão previsto no artigo 8º acima, realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas e após obtida prévia autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. O valor de cada nova quota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das quotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de quotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO ou (iii) ao valor de mercado das quotas já emitidas;

II. Ao(s) quotista(s) em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas quotas pela CVM;

III. Na nova emissão, o(s) quotista(s) não poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros; e

IV. As quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes.

Parágrafo 1º - Conforme descrito no inciso I do artigo 11, o valor patrimonial das quotas do FUNDO será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de quotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2º - - As ofertas públicas de quotas do FUNDO dependem de prévio registro na CVM, o qual deverá ser automaticamente concedido no prazo de 5 (cinco) dias úteis após o cumprimento dos procedimentos do artigo 10 da Instrução CVM 472.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 12 - Os imóveis que integrarão o patrimônio do FUNDO serão locados ou arrendados, ou terão os direitos a estes inerentes cedidos onerosamente a terceiros.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Artigo 13 - O ADMINISTRADOR, poderá contratar, às expensas do FUNDO, um Consultor de Investimentos, para que este preste serviços como:

I. Assessoramento ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao ADMINISTRADOR, bem como análise de oportunidades de

alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

II. Planejamento e orientação ao ADMINISTRADOR na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO;

III. Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade;

IV. Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida em Assembleia Geral do FUNDO que deliberar pela sua contratação, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 14 - A Assembléia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do artigo 26 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis integrante do Patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, as Reservas de Contingências e as Reservas de Aquisição, abaixo definidas, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo ADMINISTRADOR, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos quotistas do FUNDO, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos quotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

6

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,

g) constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 3º - O FUNDO deverá distribuir a seus quotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto nos Parágrafos 1º e 2º acima, com relação às Reservas de Contingências e Aquisição.

Parágrafo 4º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos quotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Quotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Quotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de quotas do FUNDO no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das quotas do FUNDO.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 15 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADORdo FUNDO:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do FUNDO, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar que tais ativos:

7

a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR; 1147856 14-10-19

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, e se for o caso, do Consultor de Investimentos.

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

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VI. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de quotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

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

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

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

8

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

XIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:

a) exemplar do regulamento do FUNDO;

b) prospecto do lançamento de quotas do FUNDO, se for o caso; e

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

Artigo 16 - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos quotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio FUNDO;

VI. Vender à prestação as quotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos quotistas;

VIII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 40 deste Regulamento;

IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO;

Bravo Investimentos Jurídico

9

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 17 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

I. Adquirir, para seu patrimônio, quotas do FUNDO;

II. 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

III. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das quotas do FUNDO.

Artigo 18 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Quotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

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

Artigo 19 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 18 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os Representantes dos Quotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos Representantes dos Quotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir "*ad referendum*", a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

Parágrafo 4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso do ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Quotistas.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 20 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

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

a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da quota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

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

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

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472 e com o item (a) abaixo e o balancete semestral;

a) o relatório do ADMINISTRADOR deverá conter, no mínimo:

Rio Bravo Investimentos Jurídico

11

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

7) relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e no item (a) do inciso XIX e o parecer do auditor independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária;

VII. Até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembleia geral;

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

12

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

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

Parágrafo 1º - As informações relativas ao FUNDO serão divulgadas em jornal de grande circulação, devendo qualquer alteração ser precedida de Aviso aos Quotistas publicado nesse jornal.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 3º - Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR: na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, n.º 4.200, bloco 04 (Ed. Buenos Aires), sala 514, Barra da Tijuca, e www.pentagonotrustee.com.br, respectivamente.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as quotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

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

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

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

IV. fatos relevantes.

DA REMUNERAÇÃO

Artigo 21 – Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, o ADMINISTRADOR receberá, mensalmente, a importância mínima de R$ 3.000,00 (três mil reais), condicionada à existência de até 1 (um) "projeto" integrante do patrimônio do FUNDO, sendo que para cada projeto adicional, será cobrada uma taxa de R$ 1000,00 (um mil reais), a ser acrescida à taxa mínima mensal, que será atualizada anualmente a partir da data de transferência do FUNDO, qual seja, 10.10.2009, pela variação monetária do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M ("IGP-M"), apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("FGV").

("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração será devida no 5º (quinto) dia útil de cada mês calendário. Despesas com auditoria das demonstrações financeiras, publicações legais e demais despesas administrativas do FUNDO, incluindo taxa de fiscalização paga a CVM serão debitadas diretamente da conta corrente mantida pelo Fundo, não sendo deduzidas da taxa de administração devida ao ADMINISTRADOR. Por projeto entende-se qualquer operação imobiliária, incluindo, mas não limitada a "*built-to-suit*", securitização de recebíveis imobiliários, etc.

Parágrafo 1º – Na hipótese de deliberação pela liquidação do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará jus ao recebimento de taxa de administração complementar pela prestação dos serviços de liquidação deste na importância de 4 (quatro) vezes o valor da taxa de administração vigente quando da deliberação da liquidação, sendo que, caso o FUNDO não possua recursos para a realização de referido pagamento, os quotistas permanecerão responsáveis por este, na proporção das quotas detidas quando da liquidação. Todo e qualquer valor apurado quando da alienação dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO ou da sua parcela que não estiver aplicada em imóveis deverá ser utilizada prioritariamente para pagar ao ADMINISTRADOR. Referida cláusula somente poderá ser alterada ou excluída após concordância do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2º - Além dos honorários previstos no caput, será devida ao ADMINISTRADOR a quantia (a) equivalente a R$ 1.136,30 (um mil, cento e cinquenta e um reais e doze centavos)que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade, com a atualização nos termos do contrato de prestação de serviços firmado entre o FUNDO e respectiva empresa;; e (b) equivalente a R$ 550,00 (quinhentos e cinqüenta reais) que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das quotas, com a atualização nos termos do contrato de prestação de serviços firmado entre o FUNDO e respectiva empresa.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 22 - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela assembleia geral e de sua renúncia.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultado aos quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Quotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da assembleia geral.

Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporária até a eleição de nova administração.

Parágrafo 5º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do caput deste artigo, os quotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 23 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo ADMINISTRADOR e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do artigo 22 acima.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso (ii), do artigo 22 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do ADMINISTRADOR assim nomeado.

Artigo 24 - Nas hipóteses referidas nos artigos 22 e 23 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Quotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante do patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Artigo 25 - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 26 – Compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas:

I- Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

II- Alterar o Regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo e parágrafo 1º do artigo 21;

III-Destituir o ADMINISTRADOR e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV- Autorizar a emissão de novas quotas e aprovar os laudos de avaliação de bens e direitos;

V- Contratar Consultor de Investimentos;

VI- Determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO;

VII- Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do FUNDO, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento;

VIII- Eleger e destituir os representantes dos quotistas;

IX- Aumentar as despesas e encargos do FUNDO;

X- Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses; e

XI- Autorizar o ADMINISTRADOR a praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:

(a) rescindir ou não renovar o(s) contrato(s) de locação e/ou arrendamento a ser(em) celebrado(s);

(b) vender imóveis adquiridos pelo FUNDO;

(c) alienar, ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item "a" acima; e

(d) adquirir novos imóveis para o patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos quotistas.

Artigo 27 – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral também pode ser convocada por quotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas ou pelo representante dos quotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Artigo 28 - A convocação da Assembleia Geral de Quotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada quotista.

Parágrafo 1º - A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

Parágrafo 2º - A convocação da assembleia geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 3º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 4º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o quotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

Parágrafo 5º - A presença da totalidade de quotistas supre a falta de convocação.

Artigo 29 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 30 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos quotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 31 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de quotistas.

Artigo 32 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos quotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no artigo 33 abaixo.

Artigo 33 - Dependerão da aprovação de quotistas que representem a maioria absoluta das quotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, III, IV, VII e IX do artigo 26 deste Regulamento.

Artigo 34 - Somente poderão votar na assembleia geral os quotistas inscritos no registro de quotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único - Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 35 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

III. Ser dirigido a todos os quotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer quotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de quotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais quotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo primeiro pode:

I - entregar a lista de nomes e endereços dos quotistas ao quotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II - mandar, em nome do quotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo quotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O quotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo primeiro deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do quotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo primeiro os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo segundo, inciso I, caso existam.

Rio Bravo Investimentos

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de quotistas, nos termos do parágrafo segundo, inciso II, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 36 – A Assembleia Geral dos Quotistas 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 quotistas.

Artigo 37 - Somente pode exercer as funções de representante dos quotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser quotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do quotista;

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

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

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 38 - Constituem encargos do FUNDO:

I. Remuneração do ADMINISTRADOR;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO, inclusive despesas relativas ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI");

III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

IV. Gastos da distribuição pública de quotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;

IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; e

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja quotista.

Parágrafo Primeiro - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os quotistas em Assembléia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas quotas.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 39 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente.

Parágrafo Primeiro - O exercício social do FUNDO terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Segundo - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 40 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;

III – a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV – a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação de serviços para o FUNDO.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo 4º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Parágrafo 5º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

DA CUSTÓDIA

Artigo 41 - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o ADMINISTRADOR deverá contratar o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será doravante, designado simplesmente como CUSTODIANTE.

Parágrafo Único - O CUSTODIANTE, quando houver, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável do ADMINISTRADOR ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 42 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das quotas emitidas.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será alienado para, nesta ordem de preferência, (i) efetuar o pagamento de todas as despesas, dívidas e obrigações do FUNDO, e (ii) partilhado entre os quotistas.

Parágrafo 2º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas quotas, quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 3º - A amortização parcial das quotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na manutenção da quantidade de quotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Artigo 43 - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 44 - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 42 acima, os quotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO,

22

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.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os quotistas 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.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 42 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Artigo 45 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 46 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I – o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos quotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;

II – a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III – o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Art. 47 – A política de exercício de direito de voto em assembléias a ser praticada pelo Administrador, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.pentagonotrustee.com.br

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 48. O presente Regulamento, respectivos Anexos e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizados na sede da Administradora, em 08 (oito) dias contados da deliberação da Assembléia Geral ou do

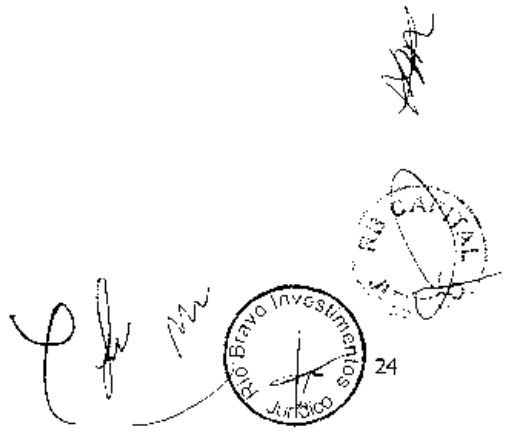
23

Administrador, conforme aplicável, e em 30 (trinta) dias quando a alteração advir de exigência legal ou regulamentar.

DO FORO

Artigo 49 - Fica eleito o foro central da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2009.



24

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)