

**ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO CONCEDIDO PELA CVM RESTRINGE-SE TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.**

PROSPECTO DO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA

CNPJ/MF nº 08.693.497/0001-82

Administrado por



# RIO BRAVO

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81

Código ISIN das Cotas: BRVERECTF002

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VEREDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.693.497/0001-82 (“Fundo”) é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo administrado pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administrador”). O Fundo foi constituído pela Ata de Reunião de Diretoria do Administrador, realizada em 04 de janeiro de 2007, e registrada em 22 de janeiro de 2007 sob o nº 01121076, perante o 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que também aprovou o inteiro teor do regulamento do Fundo (“Regulamento”). O Regulamento foi objeto de alteração pelo Administrador e pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo que a versão atualmente em vigor do Regulamento foi aprovada por meio da Ata da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 23 de setembro de 2013 e registrada na mesma data no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.405.281.

O Fundo tem por objetivo a formação de patrimônio mediante distribuições públicas de suas cotas (“Cotas”) cujos recursos serão aplicados fundamentalmente na aquisição e gestão patrimonial dos bens imóveis descritos no Anexo A ao Regulamento e descritos neste prospecto (“Prospecto”), os quais serão objeto de investimento pelo Fundo, no todo ou em parte (“Ativos Imobiliários Alvo”), de natureza comercial, industrial e de serviços destinados à locação, podendo inclusive vendê-los. A parcela subscrita e integralizada que não estiver investida nos Ativos Imobiliários Alvo poderá ser utilizada para a aquisição de outros bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, no todo ou em parte ou para a participação, pelo Fundo, em empreendimentos imobiliários, devendo sempre ser observada a regulamentação vigente. A deliberação sobre a destinação de referidos recursos caberá única e exclusivamente à assembleia geral dos titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo (“Cotistas”).

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de ativos imobiliários integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 31 de maio de 2007.

As Cotas são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”).

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

O Fundo realizou a distribuição pública da primeira emissão de Cotas (“Primeira Emissão”), composta por 329.164 (trezentas e vinte e nove mil, cento e sessenta e quatro) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 32.916.400,00 (trinta e dois milhões, novecentos e dezesseis mil e quatrocentos reais), em lote único e indivisível, das quais 311.694 (trezentos e onze mil, seiscentas e noventa e quatro) Cotas foram integralizadas, nos termos aprovados pela CVM por meio do ofício OFÍCIO/CVM/SRE/RFI/2007/005, datado de 03 de maio de 2007 e 17.470 (dezessete mil, quatrocentos e setenta) Cotas foram canceladas.

O Fundo realizou a sua segunda emissão de Cotas (“Segunda Emissão”), composta por 260.000 (duzentas e sessenta mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), as quais foram destinadas exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 109, da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, mediante distribuição pública com esforços restritos, sujeita às restrições da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, sendo que 238.390 (duzentas e trinta e oito mil trezentos e noventa) Cotas foram integralizadas e 21.610 (vinte e uma mil, seiscentas e dez) Cotas foram canceladas.

AS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO E DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO FORAM REALIZADAS E LIDERADAS PELO ADMINISTRADOR, COM DISPENSA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM, POR SE TRATAREM, RESPECTIVAMENTE, DE COLOCAÇÃO DE LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL DE VALORES MOBILIÁRIOS, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA, E DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE VALORES MOBILIÁRIOS COM ESFORÇOS RESTRITOS, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS ÀS REFERIDAS OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO ADMINISTRADOR, NOS ENDEREÇOS DISPOSTOS NA SEÇÃO ATENDIMENTO AOS COTISTAS, CONSTANTE DA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO.

AS COTAS SERÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS, OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas, vide a seção “Tributação”, constante da página 67 deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO INDETERMINADO DE DURAÇÃO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente ao Administrador, nos endereços dispostos na seção “Atendimento aos Cotistas”, constante da página 86 deste Prospecto.

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos

decorrentes do investimento nas Cotas. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", constante das páginas 59 a 66 deste Prospecto, para ciência de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à subscrição de Cotas.

Administrador		
		
Gerenciadores dos Empreendimentos	Consultor Imobiliário	Assessor Legal
  		

A data deste Prospecto é 24 de setembro de 2013

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

**AVISOS IMPORTANTES:**

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

O 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 CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DOS GERENCIADORES DOS EMPREENDIMENTOS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

---

DEFINIÇÕES .....	6
<b>1. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO .....</b>	<b>11</b>
<b>2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....</b>	<b>16</b>
• Características Básicas do Fundo .....	18
• Base Legal .....	18
• Forma de Condomínio .....	18
• Prazo .....	18
• Objeto do Fundo .....	18
• Política de Investimento .....	18
• Assembleia Geral de Cotistas .....	19
• Representantes dos Cotistas .....	21
• Taxas e Encargos do Fundo .....	22
• Público Alvo .....	23
• Destinação de Recursos .....	23
• Demonstrações Financeiras do Fundo .....	23
• Conflito de Interesse .....	24
• Custódia .....	24
• Prestadores de Serviço do Fundo .....	25
• Do Administrador .....	25
• Do Consultor Imobiliário .....	33
• Dos Gerenciadores dos Empreendimentos .....	34
• Características das Cotas .....	35
• Dissolução e Liquidação do Fundo .....	37
<b>3. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>41</b>
• O Setor Imobiliário - Histórico .....	43
• O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário .....	44
<b>4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO .....</b>	<b>50</b>
• Política e Estratégia de Investimento .....	52
• Propriedade Fiduciária .....	53
• Descrição dos Empreendimentos Imobiliários .....	54
• Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira .....	57
• Análise da Carteira do Fundo .....	57
<b>5. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>59</b>
• Riscos relacionados à liquidez .....	61
• Riscos relativos à rentabilidade do investimento .....	61
• Risco relativo à concentração e pulverização .....	61
• Risco de diluição .....	62
• Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos .....	62
• Risco de desapropriação .....	62
• Risco de sinistro .....	62
• Risco de despesas extraordinárias .....	62
• Risco de contingências ambientais .....	62
• Risco de relativos à atividade empresarial .....	63
• Risco de concentração da carteira do Fundo .....	63

• Riscos tributários.....	63
• Risco institucional .....	64
• Riscos macroeconômicos gerais .....	64
• Riscos do prazo.....	65
• Risco jurídico .....	65
• Riscos de crédito.....	65
• Risco de atraso na regularização do Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos.....	65
• Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis .....	65
• Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis Investidos.....	66
• Demais riscos .....	66
<b>6. TRIBUTAÇÃO .....</b>	<b>67</b>
• Tributação do Fundo .....	69
• Tributação dos Investidores.....	69
• Tributação do IOF/Títulos.....	70
• Tributação do IOF/Câmbio .....	70
<b>7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....</b>	<b>72</b>
• Remuneração do Administrador .....	74
• Remuneração dos Gerenciadores dos Empreendimentos .....	74
• Remuneração do Consultor Imobiliário .....	75
<b>8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DO FUNDO .....</b>	<b>76</b>
• Relacionamento entre as Partes .....	78
<b>9. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS.....</b>	<b>80</b>
• Informações aos Cotistas .....	82
• Remessa de Informações à CVM .....	84
<b>10. ATENDIMENTO AOS COTISTAS .....</b>	<b>86</b>
• Atendimento aos Cotistas .....	88
• Outras informações relevantes .....	88
<b>11. ANEXOS.....</b>	<b>90</b>
• I - Instrumento de Constituição do Fundo e Ata da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de outubro de 2012.....	90
• II - Versão em vigor do Regulamento do Fundo .....	96
• III - Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira .....	178

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

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

“ <u>Administrador</u> ”:	A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.
“ <u>Almi</u> ”:	A Almi Imóveis e Administração Ltda., com sede na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Ápio Cardoso, nº 100, bairro Cincão, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.513.139/0001-55.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	A assembleia geral dos cotistas do Fundo.
“ <u>Ativos</u> ”:	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.
“ <u>Ativos de Renda Fixa</u> ”:	As cotas de fundos de investimento ou os títulos de renda fixa, públicos ou privados, que poderão ser adquiridos pelo Fundo para atender às suas necessidades de liquidez.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Os Ativos Imobiliários Alvo e outros bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, no todo ou em parte, quando referidos em conjunto.
“ <u>Ativos Imobiliários Alvo</u> ”:	Os bens imóveis descritos no Anexo A do Regulamento, os quais serão objeto de investimento pelo Fundo, no todo ou em parte.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	A KPMG Auditores Independentes, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.233, 8º e 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0005-52.
“ <u>Banco Central do Brasil</u> ”:	O Banco Central do Brasil.
“ <u>BM&amp;FBOVESPA</u> ”:	A BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Consultor Imobiliário</u> ” ou “ <u>Sindi Investimentos</u> ”:	A Sindi Investimentos Ltda., com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Maranhão, nº 1694, Sala 606, Bairro Funcionários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.407.897/0001-96.
“ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo, que correspondem a frações ideais

	de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas.
<u>“Cotistas”</u> :	Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo.
<u>“Custodiante”</u> :	A instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de custódia qualificada, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme venha a ser necessário nos termos da regulamentação em vigor.
<u>“CVM”</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Empreendimentos Imobiliários”</u> ou <u>“Empreendimentos”</u> :	Quando mencionados em conjunto: (i) o Empreendimento Portal Auto Shopping, (ii) o Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos, e (iii) o Empreendimento Loja Comercial.
<u>“Empreendimento Portal Auto Shopping”</u> :	O empreendimento denominado “Portal Auto Shopping”, composto pelo prédio comercial de nºs 237, 245, 255, 271, 281 e 289 da Rua Magnólia, nºs 1894, 1900, 1918 e 1926 da Avenida Dom Pedro II, e nºs 480, 488, 494, 502, 508, 516, 522, 530, 536, 542, 550, 556, 564, 570, 578, 584 e 592 da Rua Sabinópolis e seu respectivo terreno, no Município de Belo Horizonte - MG, com áreas, limites e confrontações de acordo com as plantas cadastrais, objeto da matrícula nº 67.209, do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG, o qual possui as características descritas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 54 e seguintes deste Prospecto.
<u>“Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos”</u> :	O empreendimento denominado “Condomínio de Galpões Sindi Investimentos”, composto (i) pela área original, representada pelo lote nº 20 da quadra 02, das Chácaras Cotia, no Município de Contagem - MG, com área medindo 109.330,08 m², objeto da matrícula nº 110.236, do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG, (ii) pela área de expansão LKG, representada pelos imóveis (ii.a) Lote nº 01-A, da quadra 10, das Chácaras Cotia, no Município de Contagem - MG, com área de 2.462,00 m², objeto da matrícula nº 31.797, do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG, e (ii.b) Lote nº 02, da quadra 10, das Chácaras Cotia, no Município de Contagem - MG, com área de 1.825,00 m², objeto da matrícula nº 31.798, do Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG, e a benfeitoria edificada nelas com área total construída de 52.812,46 m² o qual possui as características descritas no item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 54 e seguintes deste Prospecto.
<u>“Empreendimento Loja Comercial”</u> :	O empreendimento denominado “Loja Comercial”, composto pelo terreno urbano constituído pelos seguintes imóveis: lote 04-A, do quarteirão 89 da 3ª Seção Suburbana do Município de Belo Horizonte - MG, com área de 384,00 m², e lote 06-A, do quarteirão 89 da 3ª Seção Suburbana, com área de 412,50 m², e a benfeitoria nele edificada com 1.568,75 m², objeto da matrícula nº 112.702, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG, o qual possui as características descritas no

	item “Descrição dos Empreendimentos”, constante da página 54 e seguintes deste Prospecto.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritos no artigo 51 do Regulamento e no item “Taxas e Encargos do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 22 deste Prospecto.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo, elaborado pela Cushman Wakefield.
“ <u>FII</u> ”:	Fundo de Investimento Imobiliário.
“ <u>Fundo</u> ”:	O Fundo de Investimento Imobiliário Vereda, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.693.497/0001-82.
“ <u>Gerenciadores dos Empreendimentos</u> ”	Quando mencionados em conjunto: (i) a Sindi Investimentos, Gerenciadora da Loja Comercial (ii) a Almi, Gerenciadora do Condomínio de Galpões Sindi Investimentos e (iii) a WOW, Gerenciadora do Portal Auto Shopping.
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”:	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 409/04</u> ”:	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”:	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução Normativa SRF nº 1.022/10</u> ”	Instrução Normativa SRF nº 1.022, de 5 de abril de 2012, conforme alterada.
“ <u>Investidores</u> ”:	Os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Imposto sobre Operações de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“ <u>ITBI</u> ”:	O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.
“ <u>Laudos de Avaliação</u> ”:	Os Laudos de Avaliação dos Empreendimentos Imobiliários elaborados pela Cushman & Wakefield, Brasil.

“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”:	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 12.024/09</u> ”:	A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“ <u>Poder Público</u> ”:	Qualquer autoridade, órgão, vara, agência, tribunal, árbitro, câmara ou comissão, seja federal, estadual ou municipal, nacional, estrangeira ou supranacional, governamental, administrativa, regulatória ou autorregulatória, incluindo qualquer bolsa de valores reconhecida.
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do artigo 3º e seguintes do Regulamento do Fundo.
“ <u>Prestadores de Serviço</u> ”:	O Administrador, o Consultor Imobiliário, os Gerenciadores dos Empreendimentos, o Auditor Independente, bem como qualquer outro eventual prestador de serviço que venha a ser contratado pelo Fundo.
“ <u>Primeira Emissão</u> ”:	A primeira emissão de Cotas do Fundo.
“ <u>Prospecto</u> ”:	O presente Prospecto do Fundo.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O Regulamento do Fundo.
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”	A reserva de contingência que venha a ser formada pelo Administrador, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do artigo 22, inciso V do Regulamento.
“ <u>Resolução 2.689</u> ”	Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000.
“ <u>Segunda Emissão</u> ”:	A segunda emissão de Cotas do Fundo.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	A taxa de administração devida pelo Fundo, nos termos do Artigo 32 do Regulamento e conforme descrita na seção “8. Remuneração dos Prestadores de Serviço”, localizada na página 74 deste Prospecto.
“ <u>WOW</u> ”:	A WOW Assessoria e Participações Ltda., com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Getúlio Vargas, nº 874, sala 304, Bairro Funcionários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.899.759/0001-46.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **1. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# 1. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

## Informações Cadastrais do Fundo

Identificação do Fundo	O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. O Fundo foi constituído pelo Administrador, nos termos da Ata de Reunião da Diretoria do Administrador, realizada em 04 de janeiro de 2007 e registrada em 22 de janeiro de 2007 no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 01121076, que também aprovou o inteiro teor do Regulamento e a realização da Primeira Emissão. O Regulamento foi objeto de alteração pelo Administrador e pelos Cotistas, sendo que a versão atualmente em vigor do Regulamento foi aprovada por meio da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 23 de setembro de 2013, e cuja ata foi registrada na mesma data no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.405.281. O início das operações do Fundo se deu em 31 de maio de 2007.
Registro na CVM	O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 31 de maio de 2007.
Página na <i>internet</i>	Todos os atos e decisões relativos ao Fundo e à oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão e da Segunda Emissão estão disponíveis na sede do Administrador e nos <i>websites</i> do Administrador ( <a href="http://www.riobravo.com.br">www.riobravo.com.br</a> ), da CVM ( <a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a> ) e da BM&FBOVESPA ( <a href="http://www.bmfbovespa.com.br">www.bmfbovespa.com.br</a> ). As informações constantes das páginas na internet acima referidas não são parte integrante deste Prospecto, nem se encontram incorporadas por referência a este.
Auditor Independente	KPMG Auditores Independentes, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.233, 8º e 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0005-52.
Escriturador das Cotas	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
Diretor do Administrador responsável pela supervisão do Fundo	Quaisquer informações complementares sobre o Fundo poderão ser obtidas (i) na própria Administradora, em sua sede social; ou (ii) na CVM, localizada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ou na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

## Histórico do Fundo

O Fundo foi constituído pelo Administrador, nos termos da Ata de Reunião da Diretoria do Administrador, realizada em 04 de janeiro de 2007 e registrada em 22 de janeiro de 2007 no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 01121076, que também aprovou o inteiro teor do Regulamento e a realização da Primeira Emissão.

As características da Primeira Emissão foram alteradas conforme deliberação do Administrador, por meio da Ata de Reunião de Diretoria, realizada em 26 de fevereiro de 2007, e registrada em 02 de março de 2007 sob o nº 01131667, perante o 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Primeira Emissão de Cotas, conforme alterada, foi composta por 329.164 (trezentas e vinte e nove mil, cento e sessenta e quatro) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 32.916.400,00 (trinta e dois milhões, novecentos e dezesseis mil e quatrocentos reais), em lote único e indivisível, das quais 311.694 (trezentos e onze mil, seiscentas e noventa e quatro) Cotas foram integralizadas, nos termos aprovados pela CVM por meio do ofício OFÍCIO/CVM/SRE/RFI/2007/005, datado de 03 de maio de 2007 e 17.470 (dezessete mil, quatrocentas e setenta) Cotas foram canceladas.

Em 24 de agosto de 2011, os Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, cuja ata foi registrada perante 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.338.326, aprovaram a realização da Segunda Emissão. A Segunda Emissão de Cotas foi composta por 260.000 (duzentas e sessenta mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o valor de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais), as quais foram destinadas exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 109, da Instrução CVM nº 409/04, mediante distribuição pública com esforços restritos, sujeita às restrições da Instrução CVM nº 476/09, sendo que 238.390 (duzentas e trinta e oito mil trezentos e noventa) Cotas foram integralizadas e 21.610 (vinte e uma mil, seiscentas e dez) Cotas foram canceladas.

Adicionalmente, o Regulamento do Fundo foi alterado por meio das seguintes deliberações dos Cotistas do Fundo: (i) Ata da Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 31 de agosto de 2007, e registrada em 28 de janeiro de 2008 sob o nº 01218710, perante o 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) Ata da Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 21 de maio de 2008, e registrada em 30 de maio de 2008 sob o nº 01242111, perante o 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (iii) Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 24 de agosto de 2011, e registrada em 30 de agosto de 2011 sob o nº 1.338.326, perante o 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (iv) Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, realizada em 30 de abril de 2012, e registrada em 14 de maio de 2012 sob o nº 1.359.514, perante o 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (v) Ata da Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 30 de outubro de 2012, e registrada em 01 de novembro de 2012 sob o nº 1.376.555, perante o 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (vi) Ata da Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 23 de setembro de 2013, e registrada na mesma data sob o nº 1.405.281, perante o 5º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

---

- Características Básicas do Fundo
- Base Legal
- Forma de Condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimentos
- Assembleia Geral de Cotistas
- Representantes dos Cotistas
- Taxas e Encargos do Fundo
- Público Alvo
- Destinação de Recursos
- Demonstrações Financeiras do Fundo
- Conflito de Interesse
- Custódia
- Prestadores de Serviço do Fundo
- Do Administrador
- Do Consultor Imobiliário
- Dos Gerenciadores dos Empreendimentos
- Características das Cotas
- Emissões de Cotas do Fundo
- Dissolução e Liquidação do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. 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.

### Características Básicas do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

#### **Base Legal**

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

#### **Forma de Condomínio**

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

#### **Prazo**

O Fundo terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

#### **Objeto do Fundo**

O Fundo tem por objetivo a formação de patrimônio mediante distribuições públicas de Cotas cujos recursos serão aplicados fundamentalmente na aquisição e gestão patrimonial dos Ativos Imobiliários Alvo, de natureza comercial, industrial e de serviços destinados à locação, podendo inclusive vendê-los. A parcela subscrita e integralizada que não estiver investida nos Ativos Imobiliários Alvo poderá ser utilizada para a aquisição de outros Ativos Imobiliários ou para a participação, pelo Fundo, em empreendimentos imobiliários, devendo sempre ser observada a regulamentação vigente. A deliberação sobre a destinação de referidos recursos caberá única e exclusivamente à Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

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.

#### **Política de Investimento**

A política de investimentos do Fundo está descrita na seção “Política e Estratégia de Investimento”, constante da página 52 deste Prospecto.

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

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, ressalvado o disposto abaixo;
- III - destituir ou substituir o Administrador e escolher seu substituto;
- IV - destituir ou substituir o Consultor Imobiliário e escolher seu substituto;
- V - autorizar a emissão de novas Cotas e aprovar os laudos de avaliação de bens utilizados na sua subscrição;
- VI - eleger e destituir o(s) representante(s) dos Cotistas;
- VII - determinar ao Administrador a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;
- VIII - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução, transformação e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- IX - aumentar as despesas e Encargos do Fundo;
- X - deliberar sobre as situações de conflito de interesse;
- XI - apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- XII - autorizar o Administrador a praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do Fundo:
  - (a) vender Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
  - (b) adquirir novos Ativos Imobiliários para o patrimônio do Fundo.
- XIII - deliberar sobre a contratação de formador de mercado, caso estes prestadores de serviço venham a ter sua contratação direta pelo Fundo autorizada pela regulamentação em vigor.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima descrito deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ou pela maioria dos votos respondidos, respectivamente, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas abaixo.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, VIII, X e XI acima.

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

### ***Convocação e Instalação***

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo(s) representante(s) dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

Além da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, o Consultor Imobiliário ou o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, poderão convocar a qualquer tempo Assembleia Geral de Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas.

A convocação por iniciativa do Consultor Imobiliário, do Custodiante ou dos Cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista e, divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

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.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

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.

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

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

### ***Deliberações da Assembleia Geral de Cotistas***

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

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 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

## **Voto**

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

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.

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 acima.

O Administrador do Fundo que receber a solicitação tratada nos parágrafos acima, pode:

- I - entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II - mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

O Cotista que utilizar a faculdade prevista acima deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta.

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, caso existam.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

## **Representantes dos Cotistas**

A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderá nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. O prazo de gestão dos representantes será de 1 (um) ano, permitida a sua reeleição, com a observância dos seguintes requisitos:

- I - O representante deverá ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

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

III - Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário, na hipótese de aquisição de Ativos Imobiliários para a construção e futura alienação, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Compete ao(s) representante(s) dos Cotistas:

I - solicitar qualquer informação ao Administrador, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do Fundo, realizado ou a realizar;

II - emitir parecer sobre os negócios realizados pelo Fundo para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Cotistas;

III - fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do Fundo;

IV - fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do Fundo;

V - representar os Cotistas junto ao Administrador, quando autorizado em Assembleia Geral de Cotistas, nos negócios que vierem a ser realizados pelo Fundo; e

VI - fiscalizar os empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Poderá o Administrador solicitar a participação do representante dos Cotistas em qualquer negociação do Fundo que venha a realizar relativa a Ativos Imobiliários, de modo a contribuir com a mesma.

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

Constituem Encargos do Fundo:

I - Remuneração do Administrador, conforme prevista na página 74 deste Prospecto;

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 nº 472/08;

IV - Gastos da distribuição pública 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 compõem 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 de Cotistas;

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

XII - Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XIII - Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

XIV - Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista;

XV - Honorários e despesas relacionados às atividades do formador de mercado que venha a ser contratado para as Cotas do Fundo.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM nº 472/08 como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

#### ***Público Alvo***

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

#### ***Destinação de Recursos***

A Primeira Emissão e a Segunda Emissão de Cotas do Fundo destinaram-se a captar os recursos necessários à aquisição dos Ativos Imobiliários devidamente definidos e caracterizados na seção “Política e Estratégia de Investimento”, constante da página 52 deste Prospecto.

As sobras eventuais de recursos serão destinadas ao pagamento das despesas, tais como as de administração do Fundo, distribuição das Cotas e à formação da Reserva de Contingência, podendo receber outra destinação a ser definida em Assembleia Geral de Cotistas.

#### ***Demonstrações Financeiras do Fundo***

O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador, e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis expedidas pela CVM, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, sendo que os trabalhos da 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.

### ***Conflitos de Interesse***

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:

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.

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.

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.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas ligadas a estes, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

As demais operações entre o Fundo e o empreendedor ou o Consultor Imobiliário 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.

### ***Custódia***

Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o Administrador deverá contratar um Custodiante para a prestação do serviço de custódia qualificada de seus Ativos.

Tendo em vista a política de investimento do Fundo, o Custodiante, quando houver, somente poderá acatar ordens emitidas pelo Administrador ou por seus representantes legais ou mandatários devidamente autorizados.

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

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

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

#### ***Do Administrador***

##### ***Histórico da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administrador)***

Fundada em janeiro de 2000 como uma administradora de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil. É liderada por 3 sócios principais: Mario Fleck (CEO da Rio Bravo e ex-CEO da Accenture no Brasil), Gustavo Franco (Presidente do Conselho e Estrategista-Chefe da Rio Bravo, ex-presidente do Banco Central) e Paulo Bilyk (CIO da Rio Bravo e ex-Sócio e Diretor Executivo do Banco Pactual).

Atualmente possui mais de R\$ 9,5 bilhões de ativos sob gestão (dados de março de 2013) em fundos estruturados e mais de 100 profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Miami.

As estratégias de investimentos da Rio Bravo compreendem 6 áreas: Renda Fixa, Renda Variável, Investimentos Imobiliários, Private Equity & Venture Capital, Investimentos em Infraestrutura e Multiativos e Portfólios.

A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 70 investidores institucionais brasileiros (incluindo mais de 50 fundos de pensão e as principais instituições financeiras brasileiras) e mais de 300 investidores pessoa física de alta renda.

A Rio Bravo também presta toda uma gama de serviços de *Personal Advisory*, com produtos próprios e de terceiros, para investidores e *family offices*, inclusive internacionais.

Ao prover serviços para investidores, a Rio Bravo desenvolveu uma operação de administração de fundos imobiliários que se tornou uma das maiores do país, atendendo investidores institucionais e individuais.

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do país, gerindo 25 Fundos Imobiliários com investimentos em imóveis que superam R\$ 7,6 bilhões (dados de março de 2013).

A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos de investimento imobiliários, com equipes especializadas em cinco setores: Varejo e Shopping Centers, Edifícios, Agências Bancárias e Centros Comerciais; Residenciais; Infraestrutura e Logística; e Hotéis.

## **Equipe**

### **Paulo Bilyk - Chief Investment Officer:**

Paulo A. P. Bilyk é o *chief investment officer* da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios fundadores da empresa em 2000.

Anteriormente, Paulo foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual (atualmente BTG Pactual), onde dirigiu o departamento de finanças corporativas, que passou a integrar em 1992 como associado. Nessa atividade Paulo assessorou grandes e médias empresas no Brasil em aquisições e vendas de ativos, operações de mercados de capitais e reestruturações de dívidas.

Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itautec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil, lidando com assuntos relacionados ao Departamento de Comércio norte-americano e participando da equipe que deu início a uma joint venture da empresa com a IBM para a comercialização do sistema AS/400 no Brasil.

Paulo Bilyk formou-se em administração pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy em 1992.

### **Gustavo H. B. Franco - Estrategista-chefe e Presidente do Conselho de Administração:**

Gustavo H. B. Franco é o estrategista-chefe da Rio Bravo, presidente do conselho de administração e um dos sócios fundadores.

Foi presidente do Banco Central do Brasil entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos 4 (quatro) anos anteriores, diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real.

Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais.

De 1986 a 1993, Gustavo foi professor e pesquisador do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - atividade que retomou em 2004 - e foi consultor de diversas organizações internacionais, de órgãos do governo federal, de Estados e do Município do Rio de Janeiro, bem como de várias empresas privadas nacionais e estrangeiras. Também foi professor visitante e *fellow* na University of California Los Angeles, Stanford e Harvard.

Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem 10 (dez) livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas.

Seus escritos podem ser encontrados em sua home page: [www.econ.puc-rio.br/gfranco](http://www.econ.puc-rio.br/gfranco)

É bacharel (1979) e mestre (1982) em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ) e PhD (1986) pela Harvard University.

#### **Mario Fleck - Presidente:**

Mário Fleck é o presidente da Rio Bravo desde janeiro de 2009, depois de 4 (quatro anos) como diretor de renda variável.

Naquela posição, Mário ajudou a criar e gerir o Rio Bravo Fundamental FIA, o fundo de valor e ativismo da Rio Bravo, do qual continua sendo o gestor.

Mário veio para a Rio Bravo depois de trabalhar 28 (vinte e oito) anos na Accenture, sendo 14 (quatorze) como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e se tornou sócio em 1986. Liderou o Grupo de Produtos de Consumo até 1990, quando passou a presidir a empresa no Brasil. Também integrou o conselho mundial da empresa e liderou projetos para clientes como o Grupo Pão de Açúcar, Sadia e Vale, entre outros.

Mário é membro do conselho de administração da Cremer e da Eternit, foi conselheiro da Unipar e da Ferbasa, e é conselheiro de 3 (três) empresas não listadas em Bolsa: Disec, Direct Talk e Tecnológica.

Mário Fleck formou-se em engenharia mecânica e industrial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ).

#### **José Alberto Diniz de Oliveira - Diretor Investimentos Imobiliários**

José Diniz é o Diretor da área de Fundos Imobiliários desde 2011 e sócio da Rio Bravo.

Anteriormente, José Diniz foi o Presidente de uma das Divisões do Grupo Camargo Corrêa, responsável por vários negócios, entre esses as empresas de incorporação imobiliária (CCDI e HM Engenharia). Foi também membro dos Comitês Executivo e de Finanças.

Antes do Grupo Camargo Corrêa, trabalhou como Vice-Presidente Financeiro da Andrade Gutierrez, nas consultorias McKinsey, Monitor e Alvarez & Marsal (as duas últimas como sócio) e no Banco Itaú. Diniz também foi conselheiro em diversas empresas ao longo de sua carreira, entre elas a Telemar, Pegasus, Alpargatas, Estaleiro Atlântico Sul, CCDI, HM Engenharia, CAVO Saneamento, Essencis Soluções Ambientais, entre outras. É conselheiro certificado pelo IBGC - Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.

José Diniz é graduado pela Escola de Engenharia Mauá e possui MBA pela NYU Stern School of Business.

#### **Anita Spichler Scal - Gerente executiva de Investimentos Imobiliários**

Anita Spichler Scal juntou-se à Rio Bravo em junho de 2006 e é atualmente sócia e gerente executiva da área de Investimentos Imobiliários. Anita também é responsável pelos fundos de investimento imobiliários, possuindo larga experiência na constituição, estruturação, emissão, gestão e administração de operações envolvendo investimentos imobiliários e os Fundos Imobiliários.

Anita Spichler Scal foi responsável por diversas estruturas e emissões de cotas de Fundos Imobiliários entre eles FII Shopping Pátio Higienópolis, FII Banco Mercantil do Brasil, FII Grand Plaza Shopping, The One, FII Daycoval Renda Itaplan, FII Rio Bravo Renda Corporativa, FII Vereda, FII São Fernando, entre outros.

Anita também é responsável pela gestão dos Fundos e de seus ativos: atuou desde o início até a inauguração da expansão do FII Shopping Higienópolis, é gestora do FII Rio Bravo Renda Corporativa e do FII Daycoval Renda Itaplan, coordenou expansão do FII Via Parque Shopping, entre outros FII administrados pela Rio Bravo.

Antes de se juntar à Rio Bravo, trabalhou por mais de 03 (três) anos no Safdié Private Banking (antigo Multi Commercial Bank DTVM Ltda.), sempre na área de fundos de investimentos e atendimento ao cliente.

Anita formou-se em economia na Fundação Armando Álvares Penteado - FAAP.

#### **Dante Aguiar Ribeiro - Analista de Investimentos Imobiliários**

Dante Aguiar Ribeiro juntou-se à Rio Bravo em 2011 e atualmente é analista de investimentos imobiliários.

Dante foi responsável por estruturas e emissões de cotas de Fundos Imobiliários entre eles: FII Agências CAIXA, Banco Mercantil do Brasil, FII The One.

Atualmente, Dante atua na gestão e administração de Fundos Imobiliários tais como: FII Vereda, FII Agências CAIXA e FII Via Parque Shopping.

Dante Aguiar Ribeiro formou-se em Administração de Empresas pelo Insper em 2011 e cursou Administração na Universidade Comercial Luigi Bocconi, em Milão.

#### **Miguel Russo Neto - Diretor de Operações, Compliance e Risco**

Miguel Russo é diretor da Rio Bravo desde junho de 2007, responsável pela Diretoria de Operações, Jurídico, Risco e Compliance, e sócio da Rio Bravo. Trabalhou de 1992 a 2007 na Sul América Investimentos, onde foi responsável por administração de risco, compliance, jurídico, tecnologia e back office. Também trabalhou na administração de fundo de fundos e na área de produtos.

Miguel formou-se em Economia pela FEA/USP e concluiu seu mestrado em Modelagem Matemática em Finanças pelo IME-FEA/USP em 2004.

#### **Pedro Bohrer Amaral - Gerente Jurídico**

Pedro Amaral se juntou à Rio Bravo em 2011 como gerente jurídico. Anteriormente, Pedro trabalhou no Silveiro Advogados e no Veirano Advogados, em Porto Alegre, e no Berg & Parker LLP em San Francisco. Em 2007, Pedro ingressou no Shearman & Sterling LLP, escritório de advocacia internacional, onde atuou na área de mercado de capitais em Nova Iorque e São Paulo. Durante sua experiência no Shearman & Sterling LLP, Pedro foi também alocado temporariamente no Barros y Errázuriz, escritório de advocacia chileno, e na Ecopetrol S.A., petroleira colombiana, com a finalidade de assessorar clientes estrangeiros na constituição de estruturas para investimento no Chile e a própria Ecopetrol em operações de exploração e produção de petróleo e gás fora da Colômbia.

Pedro estudou direito na Universidade Federal do Rio Grande do Sul, obteve um mestrado em direito (LL.M.) na Northwestern University School of Law em Chicago e cursou o primeiro ano de MBA na Kellogg Graduate School of Management, também em Chicago.

#### **Mario Harry Lavoura - Advogado**

Mario Harry Lavoura ingressou na Rio Bravo em 2007, atuando como advogado no departamento jurídico. Anteriormente, Mario atuou na área de mercado de capital e societário no escritório Choaib Paiva e Justo Advogados Associados.

Na Rio Bravo, sua atuação ocorre em operações de estruturação de fundos imobiliários, fundos de Private Equity, e fundos abertos. Adicionalmente, desenvolve papel fundamental na reestruturação e manutenção societária do Grupo Rio Bravo.

Mario é advogado formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e realizou especialização em Direito Empresarial na Fundação Getúlio Vargas.

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

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

Compete ao Administrador, observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento, ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas:

- I - administrar o Fundo, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do Fundo;
- II - convocar e presidir a Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo do disposto no Regulamento; e
- III - contratar o Auditor Independente do Fundo.

O Administrador tem poderes para realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo aplicados no mercado financeiro, bem como transigir, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e representar o Fundo em juízo e fora dele observadas as normas estabelecidas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por outras supervenientes e/ou suplementares e, pelo Regulamento.

Constituem obrigações do Administrador:

- I - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com as orientações do Consultor Imobiliário e com a política de investimento prevista no Regulamento;
- II - efetuar a averbação, no registro de imóveis, nas matrículas relativas aos bens imóveis ou direitos sobre imóveis adquiridos com recursos do Fundo, das restrições previstas nos incisos I a IV do artigo 7º da Lei nº 8.668/93, bem como aquelas previstas no Regulamento do Fundo;
- III - manter atualizados e em perfeita ordem:

- a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e do Consultor Imobiliário;
- f) a página do Fundo na rede mundial de computadores, com todos os Regulamentos, atas de Assembleias Gerais de Cotistas, relatórios e pareceres do Auditor Independente, informe mensal, relatório do próprio Administrador, dentre outros, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da emissão de cada documento.

IV - administrar os recursos do Fundo, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

VI - 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;

VII - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VIII - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

IX - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;

X - 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;

XI - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 /08 e no Regulamento;

XII - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XIII - observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XIV - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se houver algum; e

XV - analisar os relatórios e pareceres elaborados pelos auditores independentes contratados para o Fundo e tomar todas as providências solicitadas em tais relatórios e pareceres.

### ***Vedações ao Administrador***

É vedado ao Administrador, utilizando recursos do Fundo, adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

É igualmente vedado ao Administrador valer-se de informação relevante relativa ao Fundo ou a suas operações, para obter, para si ou para outrem, vantagem na compra e venda de Cotas do Fundo, cabendo-lhe, ainda, zelar para que subordinados ou terceiros de sua confiança não divulguem ou se utilizem de tais informações para esse fim.

É vedado ao Administrador e às empresas a ele ligadas receber qualquer vantagem ou benefício, direto ou indireto, relacionado às atividades do Fundo que não seja, transferido para benefício dos Cotistas.

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 472/08, do Regulamento, das deliberações 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.

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

- I - receber depósito em sua conta corrente;
- II - conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- IV - aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- V - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VI - vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- 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 atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e tenham sido aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas;

- IX - constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- X - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- 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 aprovadas pela Assembleia Geral de cotistas, 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.

### ***Substituição do Administrador***

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

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.

Aplica-se o disposto acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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.

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Após a averbação referida acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no período em que o Administrador exerceu tal cargo.

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 nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo Administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida acima.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no diário oficial da união do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do Administrador assim nomeado.

Em qualquer dos casos de substituição, o Administrador fara jus a remuneração acordada, calculada *pro rata temporis* até a data em que se tornar efetivo o desligamento.

### ***Do Consultor Imobiliário***

#### ***Breve Histórico do Consultor Imobiliário***

A empresa SINDI Investimentos originou-se da atuação durante 37 anos em incorporação e na gestão de empreendimentos de varejo, logística e Shopping Center, com ousadia, inovação e modernidade.

Fundada em 2007, a SINDI Investimentos é especializada na incorporação e na gestão de empreendimentos de grande porte e de empresas familiares, prestando consultoria e assessoria na gestão destes empreendimentos, focando os aspectos organizacionais, regulamentares e sucessórios, através do trabalho de uma equipe altamente qualificada e valorizada, que contribua para o desenvolvimento, rentabilidade e a perpetuidade saudável dos clientes.

Especializada em gestão de processos e desempenho, a SINDI Investimentos trabalha auxiliando executivos e organizações a identificar e implantar as melhores ferramentas para avaliar, aprimorar e monitorar o resultado de seus negócios.

#### ***Serviços a serem prestados pelo Consultor Imobiliário***

O Administrador contratará, em nome e às expensas do Fundo, o Consultor Imobiliário para que este preste ao Fundo serviços de consultoria de investimentos.

O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos seguintes serviços ao Fundo:

I - Assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados ou a serem realizado 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, expansões dos empreendimentos, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;

II - Planejar e sugerir ao Administrador a aquisição de novos Ativos Imobiliários 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 - Auxiliar o Administrador no acompanhamento e gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, em especial:

(a) na aprovação dos valores de aluguéis;

(b) na fiscalização dos procedimentos e dos instrumentos jurídicos;

(c) supervisionar os Gerenciadores dos Empreendimentos, sugerindo, quando necessário, a contratação de auditores independentes, advogados, arquitetos, engenheiros e outros profissionais;

(d) emitir parecer sobre a alienação ou não dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio do Fundo;

(e) ter acesso a todos os documentos e informações do Fundo e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Para fins do disposto na alínea “c” do inciso IV acima, o auditor independente a ser contratado para a auditoria dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo será preferencialmente o Auditor Independente contratado pelo Fundo para a revisão de suas demonstrações financeiras.

### ***Dos Gerenciadores dos Empreendimentos***

#### ***Breve Histórico dos Gerenciadores dos Empreendimentos***

##### **WOW**

A WOW atua há mais de 12 anos na área de gestão empresarial, focando a administração de ativos imobiliários, principalmente aqueles ligados ao varejo.

As atividades da empresa contemplam desde a assessoria ao planejamento estratégico na concepção de um negócio, até a implantação e administração do mesmo.

A WOW tem uma preocupação constante com plano de ações, *follow up*, controles de performance e ferramentas de marketing e vendas.

Alguns dos clientes da WOW são: Fundo Imobiliário Vereda, Portal Auto Shopping, Grupo Santa Bárbara, Grupo Super Nosso, Grupo Pão de Açúcar, Grupo Aliansce, Grupo EPO, CINCO-Centro Industrial de Contagem, Grupo Decathlon, Grupo Lafarge, Grupo Votorantim, dentre outros.

A WOW foi fundada pelo seu Diretor Executivo, Paulo César S. de Oliveira, administrador de Empresas, especialista em Planejamento Estratégico, MBA em Gestão Empresarial e pós-graduado em Marketing; atuou como Professor Universitário e foi responsável em 1994 pela implantação do Shopping Portal em Belo Horizonte - MG, o primeiro Shopping de Automóveis da América Latina, enquanto Diretor de Negócios do Grupo SINDI Investimentos.

##### **ALMI**

Com experiência de 13 anos no mercado imobiliário corporativo, a Almi é uma empresa especializada em locação, compra e venda de galpões, administração e *facilities* em todo o território nacional. Com sede em Contagem na Região Metropolitana da Belo Horizonte, a empresa possui filiais em Vitória (ES), Campinas (SP) e unidades comerciais em Goiânia (GO), Brasília (DF), Uberlândia e Juiz de Fora (MG).

Pioneira no mercado de Minas Gerais, é empresa especialista em serviços de gerenciamento de parques logísticos empresariais (business park) e de instalações empresariais, promovendo a conservação e manutenção predial, além da otimização de custos operacionais e da melhor performance das instalações, assim como a gestão de recebíveis imobiliários.

Com uma equipe experiente e bem treinada, proporciona serviços integrados com o compromisso de contribuir para o sucesso de seus clientes, oferecendo as melhores soluções para a realização de negócios imobiliários diversos através de suporte e comprovada expertise profissional.

### SINDI INVESTIMENTOS

O breve histórico da Sindi Investimentos encontra-se descrito acima, na subseção “*Breve Histórico do Consultor Imobiliário*”, constante da página 33 deste Prospecto.

### ***Serviços a serem prestados pelos Gerenciadores dos Empreendimentos***

O Administrador, ao contratar os Gerenciadores dos Empreendimentos deverá observar a idoneidade das empresas, bem como sua atuação no mercado para atender a particularidade de cada empreendimento.

Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a gestão dos Ativos Imobiliários, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, devendo controlar e supervisionar as atividades dos Gerenciadores dos Empreendimentos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

### ***Características das Cotas***

As Cotas do Fundo corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das Cotas.

Os serviços de escrituração de Cotas do Fundo serão realizados por terceiro prestador de serviços, contratado pelo Administrador, nos termos da regulamentação em vigor, podendo ser substituído a qualquer momento, desde que a substituição seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

A qualidade de Cotista comprova-se pelo registro de Cotistas ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferência de valores mobiliários previstas na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Somente as Cotas totalmente integralizadas, independentemente da emissão ou série, conferirão a seus titulares iguais direitos patrimoniais. Os direitos políticos, entretanto, serão iguais para todas as Cotas de emissão do Fundo.

Cada cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo: (a) o Administrador, os Gerenciadores dos Empreendimentos ou o Consultor Imobiliário; (b) os sócios, diretores e

funcionários do Administrador, dos Gerenciadores dos Empreendimentos ou do Consultor Imobiliário; (c) empresas ligadas ao Administrador, aos Gerenciadores dos Empreendimentos ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas totalmente integralizadas.

Os Cotistas não têm qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidas no Regulamento.

O valor patrimonial da Cota será calculado mensalmente, dividindo-se o valor do patrimônio líquido do Fundo, apurado conforme o disposto na legislação vigente, pela quantidade de Cotas integralizadas, e divulgado ao mercado e aos Cotistas.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e com o artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

As Cotas, após integralizadas, poderão ser submetidas à negociação na BM&FBOVESPA, ou em mercado de balcão organizado, mediante a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador determinará a suspensão dos serviços de transferência de Cotas nos períodos que antecederem as datas fixadas para a amortização parcial das Cotas ou para a realização de Assembleia Geral de Cotistas, no dia do evento e nos 03 (três) dias úteis que o antecederem, com o objetivo de facilitar o controle dos votantes.

A suspensão dos serviços de transferência deverá ser comunicada ao mercado e aos Cotistas mediante o envio de mensagem eletrônica ao endereço fornecido pelos Cotistas, bem como na página do Administrador na rede mundial de computadores.

### ***Emissões de Cotas do Fundo***

As subscrições de Cotas serão feitas mediante assinatura dos boletins de subscrição, que especificarão as condições dos negócios e serão autenticados pela instituição contratada para a coordenação e distribuição das Cotas no âmbito de cada oferta pública.

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, sendo certo que a distribuição dos resultados se dará, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de integralização de Cotas com imóveis, as integralizações serão procedidas mediante a lavratura do competente instrumento de transferência de bens, cujo registro deverá ser realizado até 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data do encerramento da distribuição pública das Cotas da referida emissão, sob pena de cancelamento de tais Cotas não integralizadas, responsabilizando-se o investidor a indenizar o Fundo pelas perdas e danos causados em virtude da não integralização de Cotas, inclusive por todas as despesas previstas no Regulamento, observado que o prazo aqui referido poderá ser prorrogado por igual período, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Nos casos de integralização de Cotas mediante a conferência de imóveis, tais Cotas serão consideradas como devidamente integralizadas a partir da data do registro da propriedade fiduciária do imóvel em nome do Administrador, nos competentes cartórios de registro geral de imóveis, sendo que esta será considerada como a data de integralização.

Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores de novas Cotas, a ser revertida ao patrimônio do Fundo, desde que aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas do Fundo por um único Cotista, salvo o disposto abaixo.

Fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

As ofertas públicas de Cotas 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 nº 472/08.

A subscrição das Cotas de cada emissão ocorrerá, sucessivamente, após a total subscrição da emissão anterior, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da concessão do registro de distribuição pública de Cotas pela CVM. O ato que aprovar novas emissões de Cotas poderá estabelecer que a integralização de tais novas Cotas seja realizada por meio de chamadas de capital, na forma que vier a ser determinada pelo Administrador, observado o prazo mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência da data de envio da chamada de capital para a data limite para a efetiva integralização das Cotas subscritas.

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

O Fundo terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, observados os quóruns definidos no Regulamento do Fundo.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas, conforme orientação do Consultor Imobiliário e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese de alienação de um ou mais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Nas hipóteses de dissolução ou liquidação do Fundo, os Cotistas, pessoas físicas ou pessoas jurídicas, que integralizaram suas Cotas mediante a conferência de Ativos Imobiliários ao Fundo, assim como seus sucessores diretos, terão o direito de preferência em receber de volta os

respectivos imóveis conferidos ao Fundo a título de pagamento do resgate de suas Cotas.

Caso um ou mais Ativos Imobiliários conferidos ao Fundo por um ou mais Cotistas possuam valor maior que o crédito detido pelo respectivo Cotista contra o Fundo, por ocasião da dissolução ou liquidação do Fundo, tal Cotista poderá exercer o direito de preferência na compra do(s) respectivo(s) imóvel(is), pagando por ele(s) o maior entre os seguintes valores (i) o valor patrimonial do(s) referido(s) Ativo(s) Imobiliário(s) apurado(s) conforme a última avaliação periódica realizada pelo Fundo, ou (ii) a maior oferta de compra do(s) referido(s) imóvel(is) apresentada ao Administrador.

Na hipótese prevista acima, o Cotista que exercer seu direito de preferência para a aquisição de um ou mais Ativos Imobiliários conferidos ao Fundo a título de integralização de Cotas poderá, no momento do pagamento da aquisição desses Ativos Imobiliários, compensar os créditos detidos contra o Fundo por ocasião da dissolução ou liquidação deste, a título de resgate de suas Cotas.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas nas 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.

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

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

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte, não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, ou ainda, na hipótese de alienação de um ou mais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

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

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

I - o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

- O Setor Imobiliário - Histórico
- O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

#### O Setor Imobiliário - Histórico

Nos últimos anos, o Brasil tem apresentado uma estabilidade econômica propiciada pelo controle da inflação, em linha com o regime de metas, crescimento moderado, e com uma consistente busca pela diminuição na taxa de juros. Tais medidas visam a fomentar o aumento nos investimentos públicos e privados e um crescimento sustentável no médio e longo prazo.

Os principais fatores político-econômicos que colaboram para o cenário de crescimento atual no mercado brasileiro são, entre outros, o aumento real e gradativo do salário mínimo, maior acesso ao crédito, estabilidade monetária e cambial, e o crescimento da confiança do consumidor brasileiro.

Nesse contexto macroeconômico brasileiro, grande parte dos especialistas do mercado observa que para manter esse crescimento estável da economia é preciso, também, melhorar e aumentar a infraestrutura do país, de forma que seja possível acompanhar o significativo progresso de todos os setores e indústrias nacionais. Nesse sentido, é fundamental o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil colaborando para o aumento da infraestrutura do país, principalmente para os próximos anos, em que serão realizados eventos importantes como a Copa do Mundo, em 2014, e os Jogos Olímpicos, em 2016.

O crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro está ligado aos fatores demográficos, econômicos e financeiros. Dessa forma, observa-se um maior impulso no mercado imobiliário nas regiões Sul e Sudeste. Isso porque essas zonas apresentam maior densidade populacional e população absoluta, além de um maior desenvolvimento econômico (representam mais de 40% do PIB nacional) ante as demais regiões. Soma-se a isto uma maior renda *per capita*. Esses fatores, aliados com investimentos externos e demais fatores econômicos, colaboram para uma expansão sustentável do mercado imobiliário como um todo, principalmente nos segmentos residencial, comercial e varejo. Nesse cenário, o valor dos imóveis no Brasil atingiu a maior alta dos últimos 6 (seis) anos quando comparada a alta dos preços imobiliários de países como China, Coreia, Hong Kong e México, de acordo com o Relatório de Estabilidade Financeira Global do FMI (Fundo Monetário Internacional) de outubro de 2012.

Atualmente, como medidas de incentivo ao mercado imobiliário, há crescentes esforços por parte das instituições financeiras e do governo visando a aumentar a oferta de crédito imobiliário, principalmente para a classe de baixa renda, no caso de imóveis residenciais. Cabe destacar o desenvolvimento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem como meta construir dois milhões de unidades habitacionais, dos quais 60% voltadas para famílias de baixa renda, e com isso reduzir o déficit habitacional brasileiro, além de alongar os prazos de financiamento, e desenvolver o setor da construção civil.

## **O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário**

O mercado imobiliário brasileiro vem apresentando recordes de crescimento nos últimos anos, acompanhando o crescimento estável da economia do país, e beneficiado pelo aumento da renda média da população e por uma crescente busca por investimentos alternativos que se mostrem mais rentáveis para os investidores, frente à redução da taxa básica de juros do país.

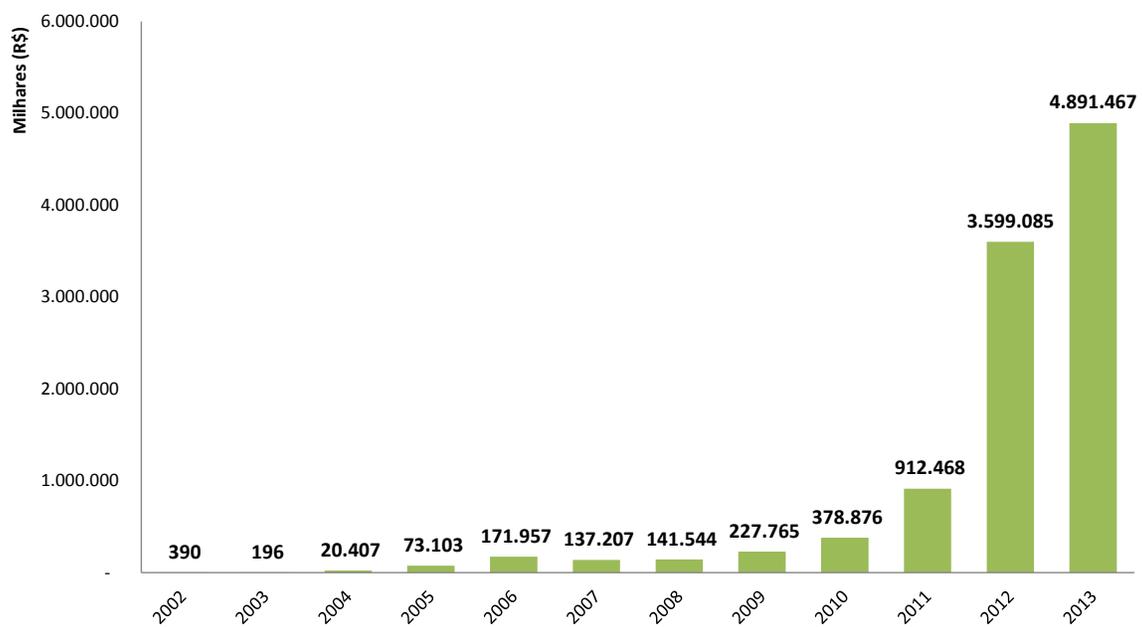
A ampliação do volume de concessão de crédito, o alongamento dos prazos de financiamento e o desenvolvimento do financiamento via mercado de capitais, com relevante participação de capital estrangeiro, são fatores que também fomentaram este crescimento. Tudo isso contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil. Até o mês de maio de 2013, foram registradas 18 (dezoito) novas ofertas que totalizaram aproximadamente R\$ 5,5 bilhões em novas cotas de FII, sendo que no ano de 2012 foram registradas 48 (quarenta e oito) novas ofertas, totalizando R\$ 14 bilhões em novas cotas de FII.

Os FII são veículos de investimento criados para explorar um ou mais ativos imobiliários, uma ou várias classes de ativos, detidos por um ou mais investidores na fração ideal de suas participações no empreendimento (cotistas). Os FII alocam seus recursos essencialmente em imóveis, já construídos ou em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

Os resultados dos FII provêm essencialmente das receitas de locação, exploração e/ou venda dos seus ativos e direitos relacionados a eles. Os FII são fundos fechados, onde não é possível realizar o resgate de suas cotas. Para dar saída ao investimento, é necessária a alienação das cotas para terceiros, seja via bolsa de valores, mercado de balcão organizado, ou venda direta (privada) entre as partes.

O gráfico abaixo demonstra a liquidez dos FII que possuem suas cotas listadas no mercado secundário desde o ano de 2002 até junho de 2013:

### **BM&FBOVESPA - Histórico de Volume**



Fonte: BM&FBovespa.

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à liquidez dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco - Risco Relacionado à Liquidez” na página 61 deste Prospecto.

O aumento da procura por cotas de FII está relacionado às características de distribuição de rendimentos, normalmente mensais, e ao perfil de baixo risco de mercado que o investimento imobiliário apresenta. O gráfico abaixo mostra a presença nos pregões das transações de cotas no mercado secundário:

## Líquide dos Fundos Imobiliários

#	Fundo Imobiliário	Código	Presença nos Pregões [1] ↓	jun/13
1	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	99,62%	
2	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	99,62%	
3	AESAPAR	AEF11	99,62%	
4	BB Progressivo	BBF11B	97,31%	
5	Torre Almirante	ALMI11B	93,46%	
6	Renda de Escritórios	RDES11	92,69%	
7	West Plaza	WPLZ11B	91,92%	
8	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	91,92%	
9	Square Faria Lima	FLMA11	91,92%	
10	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	91,92%	
11	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	91,92%	
12	Hotel Maxinvest	HTMX11B	91,92%	
13	Floripa Shopping	FLRP11B	91,92%	
14	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	91,92%	
15	CENESP	CNES11B	91,92%	
16	The One	ONEF11	91,54%	
17	CSHG Real Estate	HGRE11	91,54%	
18	Presidente Vargas	PRSV11	91,15%	
19	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	91,15%	
20	Mercantil do Brasil	MBRF11	89,23%	
21	Rio Negro	RNGO11	88,46%	
22	Campus Faria Lima	FCFL11B	88,46%	
23	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	88,08%	
24	Anhanguera Educacional	FAED11B	88,08%	
25	Europar	EURO11	87,31%	
26	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	86,15%	
27	VBI FL 4440	FVBI11B	85,77%	
28	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	85,77%	
29	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11	85,38%	
30	CSHG Logística	HGLG11	85,00%	
31	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	84,62%	
32	RB Capital Renda II	RBRD11	84,23%	
33	Grand Plaza Shopping	ABCP11	83,08%	
34	Vila Olímpia Corporate	VLOL11	82,31%	
35	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	78,85%	
36	Max Retail	MAXR11B	77,31%	
37	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	77,31%	
38	Hospital da Criança	HCRI11B	76,54%	
39	Projeto Água Branca	FPAB11	75,00%	
40	BM Edifício Galeria	EDGA11B	74,23%	
41	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	72,69%	
42	Shopping Jardim Sul	JRDM11B	71,54%	
43	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	70,77%	
44	Memorial Office	FMOF11	70,00%	
45	GWJ Condomínios Logísticos	GWIC11	68,46%	
46	Agências Caixa	AGCX11	65,38%	
47	Industrial do BRasil	FIIB11	63,85%	
48	Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	59,23%	
49	BB Progressivo II	BBPO11	58,85%	
50	TRX Edifícios Corporativos	XTED11	58,46%	
51	SDI Logística Rio	SDIL11	57,31%	
52	CEO Cyrela Commercial Properties	CEOC11B	51,92%	
53	Banrisul Novas Fronteiras	BNSF11	48,85%	
54	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	44,62%	
55	Torre Norte	TRNT11B	43,85%	
56	Caixa Cedae	CXCE11B	40,00%	
57	Edifício Ourinvest	EDFO11B	35,00%	
58	JS Real Estate Renda Imobiliária	JSIM11	31,15%	
59	Multigestão Renda Comercial	DRIT11B	24,23%	
60	Panamby	PABY11	16,15%	
61	CSHG Desenvolvimento de Shoppings Populares	CSHP11B	4,23%	
62	REP 1 CCS	RCCS11	4,23%	
63	MSL 13	MSLF11B	0,38%	
<b>Média dos Fundos Imobiliários</b>			<b>72,81%</b>	

[1] Dias com ao menos 1 negócio / dias úteis nos últimos 12 meses

Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/>

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à rentabilidade dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento” na página 61 deste Prospecto.

O FII também se mostra atrativo por possibilitar a entrada de pequenos investidores no mercado de capitais e permitir o acesso a grandes empreendimentos, ou a uma carteira diversificada de ativos, que não seriam acessíveis aos investidores individuais. Além disso, o cotista de um FII usufrui da facilidade de negociação de suas cotas em bolsa ou mercado de balcão e da isenção de imposto de renda nas distribuições de rendimentos para pessoas físicas, desde que atendidos os seguintes requisitos: i) as cotas do FII têm que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou em mercados de balcão organizado; ii) o FII deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII. O gráfico abaixo demonstra o rendimento (Yield) mensal dos FII em junho de 2013:

## Yield Mensal dos Fundos Imobiliários

#	Fundo Imobiliário	Código	Yield Mensal Atual [1] ↓
1	Hotel Maxinvest	HTMX11B	1,80%
2	Floripa Shopping	FLRP11B	1,19%
3	REP 1 CCS	RCCS11	1,16%
4	Hospital da Criança	HCRI11B	0,97%
5	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	0,95%
6	BM Edifício Galeria	EDGA11B	0,94%
7	Rio Negro	RNGO11	0,88%
8	CEO Cyrela Commercial Properties	CEOC11B	0,84%
9	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	0,79%
10	Memorial Office	FMOF11	0,78%
11	Edifício Ourinvest	EDFO11B	0,78%
12	Ananguera Educacional	FAED11B	0,77%
13	Square Faria Lima	FLMA11	0,77%
14	Shopping Jardim Sul	JRDM11B	0,76%
15	Shopping Jardim Sul	JRDM11B	0,76%
16	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	0,75%
17	Industrial do BRasil	FIIB11	0,74%
18	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	0,74%
19	VBI FL 4440	SDIL11	0,73%
20	TRX Edifícios Corporativos	XTED11	0,73%
21	Presidente Vargas	PRSV11	0,73%
22	AESAPAR	AEFI11	0,72%
23	CENESP	CNES11B	0,71%
24	Projeto Água Branca	FPAB11	0,71%
25	Renda de Escritórios	RDES11	0,71%
26	Mercantil do Brasil	MBRF11	0,71%
27	Campus Faria Lima	FCFL11B	0,71%
28	CSHG Logística	HGLG11	0,70%
29	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	0,70%
30	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	0,70%
31	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	0,70%
32	CSHG Real Estate	HGRE11	0,69%
33	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11	0,69%
34	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	0,69%
35	Multigestão Renda Comercial	DRIT11B	0,69%
36	Caixa Cedae	CXCE11B	0,69%
37	Europar	EURO11	0,68%
38	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	0,68%
39	Torre Almirante	ALMI11B	0,68%
40	Torre Norte	TRNT11B	0,67%
41	GWI Condomínios Logísticos	GWIC11	0,64%
42	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	0,62%
43	The One	ONEF11	0,61%
44	Agências Caixa	AGCX11	0,59%
45	Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	0,57%
46	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	0,56%
47	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	0,55%
48	RB Capital Renda II	RBRD11	0,53%
49	West Plaza	WPLZ11B	0,51%
50	Grand Plaza Shopping	ABCP11	0,51%
51	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	0,47%
52	MSL 13	MSLF11B	0,43%
53	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	0,43%
54	Max Retail	MAXR11B	0,43%
55	Banrisul Novas Fronteiras	BNSF11	0,37%
56	JS Real Estate Renda Imobiliária	JSIM11	0,31%
57	BB Progressivo	BBFI11B	0,00%
<b>Média</b>			<b>0,70%</b>

[1] Rendimentos Distribuídos no mês de referência / Valor da Cota no último dia do mês de referência

[2] Rendimentos Distribuídos no mês de referência / Valor da Cota no Lançamento do Fundo na Bovespa

Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/>

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à rentabilidade dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento” na página 61 deste Prospecto.

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

---

- Política e Estratégia de Investimento
- Propriedade Fiduciária
- Descrição dos Empreendimentos Imobiliários
- Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira
- Análise da Carteira do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

### *Política e Estratégia de Investimento*

O Administrador deverá gerir e administrar o Fundo em atendimento aos seus objetivos, observando a seguinte Política de Investimentos:

I -O Fundo terá por política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Ativos Imobiliários Alvo;

II -Adicionalmente aos Ativos Imobiliários Alvo, o Fundo poderá adquirir outros Ativos Imobiliários, desde que observados os critérios constantes do artigo 2º do Regulamento. Tais aquisições, respeitada a legislação em vigor, deverão ser realizadas em condições razoáveis e equitativas, tomando por base o parecer do Consultor Imobiliário do Fundo e a prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;

III -O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários de propriedade de qualquer um dos seus Cotistas ou terceiros interessados, desde que a referida aquisição seja expressamente aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas;

IV -O Fundo poderá alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou terceiros interessados, observado o direito de preferência previsto no Regulamento; e

V -As disponibilidades financeiras do Fundo, enquanto não investidas nos Ativos Imobiliários Alvo ou nos demais Ativos Imobiliários de que trata o inciso II acima, serão aplicadas nos Ativos de Renda Fixa.

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 nº 409/04, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverão obedecer as seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento:

I -Os proprietários dos Ativos Imobiliários deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;

II -Os Ativos Imobiliários deverão estar devidamente registrados no cartório de registro de imóveis da localidade onde estiverem localizados;

III -Os Ativos Imobiliários deverão ser, preferencialmente, imóveis destinados a fins comerciais, localizados em região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento;

IV -Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. Os Laudos de Avaliação dos imóveis deverão ser elaborados conforme o Anexo I, da Instrução CVM nº 472/08, emitida pela CVM, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;

V -Os Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos Ativos Imobiliários ou de outros Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio.

Os imóveis a serem adquiridos deverão estar devidamente registrados nos cartórios de registro geral de imóveis de suas respectivas localidades e deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames por ocasião de sua aquisição pelo Fundo.

O Fundo destinou os recursos captados por ocasião da Primeira Emissão de Cotas para a aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo listados na “*Descrição dos Empreendimentos Imobiliários*”, localizada na página 54 deste Prospecto.

Os recursos captados por ocasião da integralização da Segunda Emissão foram destinados à expansão do Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos, inclusive pela integralização dos terrenos devidamente descritos na “*Descrição dos Empreendimentos Imobiliários*”, localizada na página 54 deste Prospecto.

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Adicionalmente, a integralização de Cotas em Ativos Imobiliários dependerá também da apresentação de relatório de auditoria legal elaborado por escritório de advocacia especializado, aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

As integralizações dos valores correspondentes aos Ativos Imobiliários Alvo foram ou serão efetivadas na forma, prazos e demais condições consubstanciadas nos respectivos boletins de subscrição.

Correrão por conta do Fundo todas as despesas pertinentes à lavratura das escrituras para averiguação dos mencionados imóveis ao patrimônio do Fundo, tais como custas e emolumentos cartorários da escritura e seu registro, eventual imposto de transmissão, e quaisquer outras decorrentes da transação.

O Fundo não alugará imóveis de seu patrimônio para instituições de ensino, entidades hospitalares e/ou para a administração pública direta.

### ***Propriedade Fiduciária***

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e de seus Cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimentos do Fundo.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador, constituindo um patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:

I -não integram o ativo do Administrador;

II -não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação do Administrador;

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

IV -não podem ser dados em garantia de débito do Administrador;

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

VI-não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pelo Administrador, devendo esse ressaltar que o pratica por conta e em benefício do Fundo.

### **Descrição dos Empreendimentos Imobiliários**

#### **EMPREENDIMENTO PORTAL AUTO SHOPPING**

<b>1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Empreendimento Portal Auto Shopping encontra-se localizado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.							
ENDEREÇO: Avenida Dom Pedro II, nº 1900							
COMPLEMENTO	Carlos Prates	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30710-010
CARTÓRIO	6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG						
Nº MATRÍCULA	67.209	Regime de Condomínio:		Condomínio Edilício			

<b>2. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO</b>							
O imóvel foi adquirido pelo Fundo por meio da Escritura Pública de Integralização e Conferência de Bens Imóveis em Fundo de Investimento Imobiliário com Constituição de Propriedade Fiduciária, lavrada no 1º Ofício Notarial da Comarca de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, livro 124-B, fls. 001, datada de 20 de julho de 2007. Tal imóvel foi integralizado pela SINDI - Sistema Integrado de Distribuição Ltda.							

<b>3. CONTRATOS:</b>							
61 (sessenta e um) contratos de locação das lojas integrantes do Empreendimento Portal Auto Shopping, que proporcionam ao Fundo um valor mensal de locação de, aproximadamente, R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).							

<b>4. ESTÁGIO DE OBRAS:</b>							
As obras já foram concluídas.							

<b>5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não existem quaisquer ônus sobre o Empreendimento Portal Auto Shopping.							

<b>6. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO:</b>							
29%							

<b>7. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO:</b>							
O Fundo detém diretamente o Empreendimento Portal Auto Shopping, com o objetivo de auferir renda para seus Cotistas.							

<b>8. CARACTERÍSTICAS GERAIS:</b>							
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

O Empreendimento Portal Auto Shopping é um Shopping Center Temático voltado para o segmento automotivo. Possui dentre agências de veículos, financeiras, restaurante, lanchonete, corretora de seguro e serviços automotivos. O Empreendimento Portal Auto Shopping foi construído em 1994 e possui uma área de construída de cerca de 20.000 m<sup>2</sup>.

## EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO DE GALPÕES SINDI INVESTIMENTOS

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

O Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos encontra-se localizado na Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais.

ENDEREÇO: Avenida. Wilson Tavares Ribeiro, nº 1400

COMPLEMENTO	Bairro Nacional	CIDADE	Contagem	UF	MG	CEP	32.183-680
CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis de Contagem - MG						
Nº MATRÍCULA	110.236	Regime de Condomínio:		Condomínio Edifício			

### 2. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO

O empreendimento é composto por 3 (três) imóveis.

O imóvel inicial (matrícula nº 110.236 do RGI de Contagem-MG) foi adquirido pelo Fundo por meio da Escritura Pública de Integralização e Conferência de Bens Imóveis em Fundo de Investimento Imobiliário com Constituição de Propriedade Fiduciária, lavrada no 1º Ofício Notarial da Comarca de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, livro 131-B, fls. 037, datada de 1º de janeiro de 2009. Tal imóvel foi integralizado no Fundo pela SINDI - Sistema Integrado de Distribuição Ltda.

Os imóveis correspondentes à área de expansão LKG (matrículas 31.797 e 31.798 do RGI de Contagem-MG) foram adquiridos por meio da Escritura Pública de Integralização e Conferência de Bens Imóveis em Fundo de Investimento Imobiliário com Constituição de Propriedade Fiduciária, lavrada no 1º Ofício Notarial da Comarca de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, livro 139-B, fls. 172, datada de 18 de outubro de 2011. Tal imóvel foi integralizado no Fundo pela LKG Investimentos Imobiliários Ltda.

### 3. CONTRATOS:

37 (trinta e sete) contratos de locação dos galpões integrantes do Empreendimento Galpões Sindi Investimentos, que proporcionam ao Fundo um valor mensal de locação de, aproximadamente, R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais).

### 4. ESTÁGIO DE OBRAS:

As obras já foram concluídas.

### 5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não existem quaisquer ônus sobre o Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos.

### 6. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO:

68%

### 7. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO:

O Fundo possui uma partição direta no Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos com o objetivo de auferir renda para seus Cotistas.

**8. CARACTERÍSTICAS GERAIS:**

O Empreendimento Galpões Sindi Investimentos é composto por três pavilhões, um prédio administrativo com 84 salas comerciais e um restaurante. Está situado em um terreno de 113.585,08 m<sup>2</sup> e possui um total de 52.340 m<sup>2</sup> de área construída.

**EMPREENDIMENTO LOJA COMERCIAL B****1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA**

O Empreendimento Loja Comercial encontra-se localizado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

ENDEREÇO: Rua Benjamin Jacob, nº 10

COMPLEMENTO	Bairro Grajaú	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG	CEP	30.430-290
CARTÓRIO	Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG						
Nº MATRÍCULA	112.702	Regime de Condomínio:		Não há.			

**2. TÍTULO AQUISITIVO E FORMA DE AQUISIÇÃO**

O imóvel foi por meio da Escritura Pública de Integralização e Conferência de Bens Imóveis em Fundo de Investimento Imobiliário com Constituição de Propriedade Fiduciária, lavrada no Tabelionato do Cartório do 7º Ofício de Notas De Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, livro 487-N-B, fls. 161, datada de 18 de fevereiro de 2009. Tal imóvel foi integralizado pela LKG Investimentos Imobiliários Ltda.

**3. PRINCIPAIS CONTRATOS:**

Contrato de Locação Não Residencial, celebrado em 01 de julho de 2011, aditado em 11 de novembro de 2011, por meio do qual o Fundo firmou a locação do Empreendimento Loja Comercial à Supermercados BH Comércio de Alimentos Ltda., com prazo médio de 60 (sessenta) meses, totalizando o valor mensal mínimo de aluguel de, aproximadamente, R\$ 20 mil.

**4. ESTÁGIO DE OBRAS:**

As obras já foram concluídas.

**5. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:**

Não existem quaisquer ônus sobre o Empreendimento Loja Comercial.

**6. PARTICIPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO:**

3%

**7. FORMA DE INVESTIMENTO NO EMPREENDIMENTO:**

O Fundo possui uma participação direta no Empreendimento Loja Comercial com o objetivo de auferir renda para seus Cotistas.

**8. CARACTERÍSTICAS GERAIS:**

O Empreendimento Loja Comercial é uma loja comercial com, aproximadamente, 1.568 m<sup>2</sup> de área construída, em uma área de terreno de 796 m<sup>2</sup>. Atualmente é locado para o *Supermercados BH*.

### ***Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira***

Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos Ativos Imobiliários e do Fundo elaborado pela Cushman & Wakefield., conforme Anexo III do presente Prospecto.

### ***Análise da Carteira do Fundo***

O portfólio do Fundo está composto pelo investimento direto em 3 (três) Empreendimentos Imobiliários, quais sejam (i) o Empreendimento Portal Auto Shopping, (ii) o Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos, e (iii) o Empreendimento Loja Comercial.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. FATORES DE RISCO

---

- Riscos relacionados à liquidez
- Riscos relativos à rentabilidade do investimento
- Risco relativo à concentração e pulverização
- Risco de diluição
- Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos
- Risco de desapropriação
- Risco de sinistro
- Risco de despesas extraordinárias
- Risco das contingências ambientais
- Risco de relativos à atividade empresarial
- Risco de concentração da carteira do Fundo
- Riscos tributários
- Risco institucional
- Riscos macroeconômicos gerais
- Riscos do prazo
- Risco jurídico
- Riscos de crédito
- Risco de atraso na regularização do Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos
- Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis
- Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis Investidos
- Demais riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

**Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio 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 Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos referidos Ativos Imobiliários e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

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

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

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

**Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais Ativos Imobiliários, 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 Ativo Imobiliário desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Consultor Imobiliário indicar ao Fundo outros imóveis que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo.

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

**Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários 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.

**Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. 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.

**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 de investimento pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

**Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados preponderantemente para a aquisição dos Ativos Imobiliários Alvo ou outros Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir, 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).

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

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

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

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a

revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

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

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

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

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 Ativos Imobiliários 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 atraso na regularização do Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos.** O Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos está em processo de regularização de sua situação junto à Prefeitura de Contagem - MG, de forma que o Pavilhão C e as expansões realizadas em 2011 no Pavilhão B e C que fazem parte do Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos ainda não tiveram a expedição de seus respectivos autos de conclusão - “habite-se”.

A regularização do empreendimento será feita com base na Lei de Anistia de Contagem. Atualmente o processo está em fase de renovação do RIU - Relatório de Impacto Urbano que será devidamente complementado para compreender todo o empreendimento. O processo de regularização do empreendimento não impede, segundo a Prefeitura de Contagem, os locatários a solicitar e obter o alvará de localização e funcionamento.

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

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

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

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis Investidos, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis Investidos poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis Investidos em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**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 de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## **6. TRIBUTAÇÃO**

---

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. TRIBUTAÇÃO

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

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

### ***Tributação do Fundo***

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

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

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

### ***Tributação dos Investidores***

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Tributação do IOF/Títulos***

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

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

#### ***Tributação do IOF/Câmbio***

Nas liquidações de operações de câmbio por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, incidirá o Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) à alíquota de 6% (seis por cento), nos termos do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e posteriores alterações, inclusive o Decreto nº 7.699, de 15 de março de 2012.

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

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

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

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

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

---

- Remuneração do Administrador
- Remuneração dos Gerenciadores dos Empreendimentos
- Remuneração do Consultor Imobiliário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

### *Remuneração do Administrador*

O Administrador receberá pelos serviços de gestão do Fundo, com exclusão de qualquer outra, uma remuneração de, nesta data, até R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) por mês, composta pelo valor fixo de R\$ 37.554,66 (trinta e sete mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e seis centavos) mensais, pago mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação do serviço, e reajustado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, com base em 01 de maio de 2013 e pelo valor discriminado abaixo.

Além do valor fixo acima previsto, fará parte da remuneração do Administrador, a quantia mensal referente aos serviços prestados, (i) pela empresa responsável pelos serviços de escrituração, calculada através de uma parcela fixa correspondente ao valor de R\$ 1.520,00 (um mil e quinhentos e vinte reais), atualizada anualmente pelo IGP-M e uma parcela variável que será calculada através dos eventos que devem ocorrer dentro do mês, tais como distribuição de rendimento de acordo com número de cotistas, envio de correspondência, transações ocorridas entre os bancos, entre outros, e (ii) pela empresa de contabilidade no valor de R\$ 3.186,48 (três mil, cento e oitenta e seis reais e quarenta e oito centavos), atualizado anualmente pelo IGP-M, conforme discriminado nos respectivos contratos, cujas cópias encontram-se disponíveis na sede do Administrador. O Administrador poderá estabelecer que tais valores sejam pagos diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador.

Caberá ao Auditor Independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pelo Administrador, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo, cabendo ao Administrador analisar tais pareceres e se pronunciar perante os Cotistas acerca de qualquer apontamento desfavorável apresentado pelo Auditor Independente do Fundo.

### **Remuneração dos Gerenciadores dos Empreendimentos**

A remuneração dos Gerenciadores dos Empreendimentos será aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela sua contratação para cada um dos empreendimentos investidos pelo Fundo.

Os Gerenciadores dos Empreendimentos atualmente contratados pelo Fundo recebem a seguinte remuneração:

#### **WOW:**

Conforme contrato firmado em 01 de Abril de 2009 entre o Fundo e a WOW, pelos serviços referentes à administração, planejamento e gestão do Portal Auto Shopping, a WOW fará jus a uma remuneração equivalente ao valor correspondente a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) sobre as receitas líquidas mensais efetivamente geradas e recebidas pelo Empreendimento. Fica garantido a título de remuneração um valor mínimo de R\$ 11.360,00 (onze mil trezentos e sessenta reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV.

#### **ALMI:**

Conforme contrato firmado em 01 de Abril de 2011 entre o Fundo e a ALMI, pelos serviços referentes à administração, planejamento e gestão do Empreendimento Condomínio de Galpões

Sindi Investimentos, a ALMI fará jus a uma remuneração equivalente ao valor correspondente a 3% (três por cento) sobre as receitas líquidas mensais efetivamente geradas e recebidas pelo Empreendimento.

Pelo serviço de comercialização das locações do Empreendimento Condomínio de Galpões Sindi Investimentos, a ALMI fará jus a uma remuneração equivalente ao valor 1 (um) aluguel do espaço comercializado para contratos com prazo de duração de até 5 (cinco) anos, e 2 (dois) aluguéis para contratos com prazo de duração de mais de 5 (cinco) anos.

#### **SINDI Investimentos Ltda:**

Conforme contrato firmado em 03 de Dezembro de 2012 entre o Fundo e a SINDI Investimentos Ltda, pelos serviços referentes à administração, planejamento e gestão do Empreendimento Loja Comercial, a Sindi Investimentos fará jus a uma remuneração equivalente ao valor correspondente a 3% (três por cento) sobre as receitas líquidas mensais efetivamente geradas e recebidas pelo Empreendimento, com um valor mínimo de R\$ 1.850,00 (mil oitocentos e cinquenta reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV.

#### ***Remuneração do Consultor Imobiliário***

Pelos serviços referentes ao acompanhamento do gerenciamento dos Empreendimentos Imobiliários, a Sindi Investimentos fará jus a uma remuneração equivalente ao valor correspondente a 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) sobre a receita bruta mensal deduzidos os custos comerciais e operacionais com um valor mínimo de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV.

Pelos serviços referentes à aquisição de novos empreendimentos, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração equivalente ao valor correspondente a 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) do investimento total, incluindo todos os custos comerciais, operacionais e outros necessários a execução do negócio, exceto o custo com ITBI. O pagamento será efetuado no ato da aquisição do imóvel ou de fração deste, mediante a apresentação da nota fiscal correspondente e, desde que o investimento tenha sido aprovado pelos Cotistas do Fundo.

Pelos serviços referentes ao desenvolvimento de novos empreendimentos, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração equivalente ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do investimento, incluídos todos os custos comerciais, operacionais e outros necessários à execução do negócio, exceto o custo com ITBI. O pagamento será efetuado no ato da aquisição do terreno, mediante a apresentação da nota fiscal correspondente e, desde que o investimento tenha sido aprovado pelos cotistas.

As despesas com viagens, estadias, laudos de avaliação, honorários de advogados, arquitetos, engenheiro, corretores e outros profissionais contratados para análise e desenvolvimento de empreendimentos, isolados ou em condomínio, existentes ou não, serão de responsabilidade do Fundo, exceto quando a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo não aprovar o investimento, mediante a devida comprovação dos gastos efetuados.

## **8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DO FUNDO**

---

- Relacionamento entre as Partes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DO FUNDO

### *Relacionamento entre as Partes*

Na data deste Prospecto, o relacionamento relevante existente entre as partes envolvidas no Fundo é o seguinte:

#### *Relacionamento do Administrador com:*

##### - a Almi:

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, o Administrador e a Almi ou sociedades integrantes de seus conglomerados econômicos não mantêm relações societárias ou ligações contratuais.

##### - a WOW:

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, o Administrador e a WOW ou sociedades integrantes de seus conglomerados econômicos não mantêm relações societárias ou ligações contratuais.

##### - o Consultor Imobiliário:

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, o Administrador e o Consultor Imobiliário ou sociedades integrantes de seus conglomerados econômicos não mantêm relações societárias ou ligações contratuais.

#### *Relacionamento da Almi com:*

##### - a WOW:

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, a Almi e a WOW ou sociedades integrantes de seus conglomerados econômicos não mantêm relações societárias ou ligações contratuais.

##### - o Consultor Imobiliário:

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, a Almi e o Consultor Imobiliários ou sociedades integrantes de seus conglomerados econômicos não mantêm relações societárias ou ligações contratuais.

#### *Relacionamento da WOW com:*

##### - o Consultor Imobiliário:

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, a WOW e o Consultor Imobiliário ou sociedades integrantes de seus conglomerados econômicos não mantêm relações societárias ou ligações contratuais.

A Sindi Investimentos atua como Consultor Imobiliário do Fundo, além de exercer a gestão do Empreendimento Loja Comercial. Na gestão desse empreendimento a Sindi Investimentos trabalha para entregar a melhor rentabilidade e, acompanhar as manutenções necessárias e preventivas com o intuito de preservar esse ativo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

### *Informações aos Cotistas*

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

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

- I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - a. o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período; e
  - b. o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
  
- II - Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras 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 relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no artigo 39, §2º, da Instrução CVM nº 472/08 e com o item (a) abaixo e a demonstração dos fluxos de caixa do período:
  - a) o relatório do Administrador de que trata o inciso IV acima 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;

- 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:

- a) as demonstrações financeiras,
- b) o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no artigo 39, §2º, da Instrução nº 472/08, e
- c) o parecer do auditor independente;

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

VII - Até 8 (oito) dias após a data de sua realização, enviar aos Cotistas um resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

VIII - Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, enviar aos Cotistas 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 - Anualmente, até 30 de março de cada ano, encaminhar aos Cotistas as informações sobre a quantidade de Cotas de que são titulares 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.

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 nos itens I, II, III, IV, V, VI e X acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador: na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B - 3º Andar e [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br), respectivamente.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as Cotas 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 de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III - prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e
- IV - fatos relevantes.

***Remessa de Informações à CVM***

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **10. ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

---

- Atendimento aos Cotistas
- Outras informações relevantes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

### *Atendimento aos Cotistas*

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

#### *Administrador*

#### **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B,  
Vila Olímpia, São Paulo, SP  
CEP 04551-065

At.: Srs. Anita Spichler Scal/Dante Aguiar Ribeiro/Karina Sousa de Andrade  
Telefone: (11) 3509-6600  
Fac-símile: (11) 3509-6699  
E-mail: [fundosimobiliarios@riobravo.com.br](mailto:fundosimobiliarios@riobravo.com.br)  
Website: [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

#### **OUVIDORIA:**

Telefone: 0800-7229910  
Correio Eletrônico: [ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)

### *Outras informações relevantes*

Outras informações relevantes a respeito do Fundo podem ser obtidas junto à CVM e à BM&FBOVESPA, nos endereços abaixo:

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

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar  
Rio de Janeiro - RJ  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

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

Rua Cincinato Braga, 340 - 2.º, 3.º e 4.º andares  
Edifício Delta Plaza  
São Paulo - SP  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

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

Rua XV de Novembro, 275  
São Paulo - SP  
[www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)