

Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Quotas da Primeira Emissão do
TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII



CNPJ/MF n.º 11.839.593/0001-09

Administração

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administrador”)

Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Rio de Janeiro, RJ

O TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”) está realizando a distribuição pública de 2.000.000 (dois milhões) de quotas escriturais e nominativas da sua primeira emissão (“Quotas” e “Primeira Emissão”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alteração (“Instrução CVM n.º 472/08”) e na Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 400/03”), com preço na data de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Quota (“Oferta”), perfazendo o montante total de até:

R\$200.000.000,00

ISIN QUOTAS N.º BRTRXLCF001

A Oferta é coordenada pelo Banco Morgan Stanley S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 6º andar e 7º andar (parte), Itaim, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.801.938/0001-36 (“Coordenador Líder”), sendo que o Coordenador Líder convidará, em conjunto com o Fundo, corretoras de valores mobiliários para participarem da Oferta de Varejo, conforme definida abaixo (em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

A emissão, subscrição e integralização das Quotas serão realizadas em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo (“Regulamento”).

O Fundo destina-se à realização de investimentos imobiliários de longo prazo, mediante a aquisição, direta ou indiretamente, de direitos reais relativos aos imóveis de natureza comercial, construídos, destinados à operação de armazéns logísticos, conforme descritos na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 105 a 124 deste prospecto definitivo (“Imóveis” e “Prospecto Definitivo”, respectivamente). Para maiores esclarecimentos e informações sobre os investimentos a serem realizados pelo Fundo, vide a Seção “Destinação dos Recursos e Política de Investimentos”, nas páginas 99 a 102 deste Prospecto Definitivo.

O Fundo foi constituído em 16 de abril de 2010 por ato único do Administrador conforme “Instrumento Particular de Constituição do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, registrado, em conjunto com seu regulamento, no 5º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 776050, em 16 de abril de 2010, em que também foram aprovados (i) o Regulamento; e (ii) a realização da Oferta, conforme retificado em 20 de abril de 2010, mediante celebração de “Instrumento Particular de Retificação ao Instrumento Particular de Constituição do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”. O regulamento do Fundo foi posteriormente alterado em (i) 25 de maio de 2010, por meio de “Instrumento Particular de Retificação do Instrumento de Constituição e Alteração do Regulamento do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, rubricado e assinado pelo Administrador e devidamente registrados no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 26 de maio de 2010, sob n.º 959144; e (ii) 24 de junho de 2010, por meio de “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, rubricado e assinado pelo Administrador e devidamente registrados no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 24 de junho de 2010, sob n.º 776050 (“Regulamento”). O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido o resgate de suas Quotas, senão quando da extinção do Fundo. A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 17 de maio de 2010, nos termos da Instrução da CVM n.º 472/08.

A Oferta foi registrada na CVM em 28 de julho de 2010, sob o n.º CVM/SRE/RFI/2010/015, nos termos da Instrução da CVM n.º 472/08 e da Instrução CVM n.º 400/03.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Os investidores devem ler atentamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 61 a 76 deste Prospecto Definitivo. Ainda que o Administrador, o gestor da carteira de investimentos do Fundo (“Gestor”) e a consultora imobiliária contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, com interveniência e anuência do Gestor (“Consultora Imobiliária”) mantenham sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo (“Carteira”), não há garantia de eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, da Consultora Imobiliária ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A Oferta não conta com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador, do Gestor, da Consultora Imobiliária, do Coordenador Líder e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

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

Todo quotista, ao ingressar no Fundo, receberá exemplar do prospecto definitivo do Fundo e do Regulamento, por meio do qual terá ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimentos, da composição da Carteira, da taxa de administração e outros encargos devidos pelo Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, e até superior, ao capital investido no Fundo.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre a Oferta e as Quotas a serem distribuídas.

É admissível o recebimento de reservas para subscrição de Quotas no período entre os dias 2 de junho de 2010 e 23 de julho de 2010, sendo certo que não foram admitidas quaisquer reservas no período entre 25 de junho de 2010 e 8 de julho de 2010, conforme informado em Aviso ao Mercado publicado em 9 de julho de 2010. As reservas somente serão confirmadas após o início do período de distribuição.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos quotistas do Fundo, quando da amortização e/ou resgate de suas Quotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos quotistas do Fundo e ao Fundo, vide Seção “Tributação”, nas páginas 163 a 165 deste Prospecto Definitivo.

Coordenador Líder

Morgan Stanley

Administrador

Gestor

Consultora Imobiliária

OLIVEIRA TRUST



Custodiante e Escriturador



Assessores Jurídicos



A data deste Prospecto Definitivo é 29 de julho de 2010.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	3
2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	15
3. APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA	19
O Coordenador Líder	19
4. PERFIL DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	23
O Administrador	23
O Gestor	23
Consultora Imobiliária	25
5. SUMÁRIO DO FUNDO.....	33
6. SUMÁRIO DA OFERTA.....	37
7. DECLARAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER	43
8. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	47
Características da Oferta	47
Contrato de Distribuição	53
Cronograma Indicativo da Oferta	54
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta.....	55
Suspensão e Cancelamento da Oferta.....	55
Demonstrativo dos Custos da Oferta.....	56
Outras Informações.....	56
9. FATORES DE RISCO.....	61
Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos	61
Riscos Relacionados ao Setor de Locação Imobiliária, às Locações, aos Locatários e aos Imóveis.....	63
Riscos Relacionados ao Fundo e às Quotas	73
Riscos relacionados à Oferta.....	74
Outros Riscos	75
Informações Contidas neste Prospecto Definitivo	76
10. O TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.....	79
Do Fundo.....	79
Denominação e Sede	79
Base Legal, Forma e Prazo de Duração	79
Histórico do Fundo.....	79
Público Alvo	79
Do Objeto e da Política de Investimentos.....	79
Objeto	79
Política de Investimentos e Remuneração Alvo	80
Da Administração.....	81
Administração.....	81
Obrigações e Responsabilidades do Administrador.....	81
Substituição do Administrador	84
Gestão	85
Obrigações, Responsabilidades e Vedações do Gestor.....	85
Remuneração do Administrador e do Gestor.....	85
Taxa de Ingresso	86
Escrituração, Custódia e Controladoria	86
Consultora Imobiliária	87
Demonstrações Financeiras e Auditoria	87
Do Patrimônio do Fundo e das Quotas	88

Patrimônio e Emissões de Quotas.....	88
Características das Quotas e Emissões.....	89
Direitos de Voto das Quotas	89
Da Assembleia Geral	89
Do Representante dos Quotistas	91
Das Despesas e Encargos do Fundo.....	92
Da Dissolução e Liquidação do Fundo	93
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo.....	93
Da Política de Distribuição de Resultados.....	95
Do Tratamento Tributário.....	96
Do Foro.....	96
11. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	99
Destinação dos Recursos	99
Política de Investimentos	100
12. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	105
Imóvel “Luft”	105
Características do Imóvel Luft.....	105
Imóvel “B2W e Royalty”	108
Características do Imóvel B2W e Royalty	108
Imóvel “Magazine Luiza”	110
Características do Imóvel Magazine Luiza.....	111
Imóvel “Marbel e Whirpool”	112
Características do Imóvel “Marbel e Whirpool”	112
Imóvel “2 Alianças” (DVR Pavuna)	115
Características do Imóvel “2 Alianças” (DVR Pavuna)	115
Imóveis “Iscar”, “Magna” e “Ceratti” (Vinhedo Business Park).....	117
Características dos Imóveis “Iscar”, “Magna” e “Ceratti” (Vinhedo Business Park)	118
Imóvel “Atacadão”	122
Características do Imóvel “Atacadão”	122
13. DESCRIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	127
14. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO.....	151
O Setor Imobiliário no Brasil – Introdução.....	151
Mercado Imobiliário para a Área Industrial e Logística	151
Perspectivas e Oportunidades do Setor Imobiliário de Empreendimentos Logísticos.....	153
O Mercado Imobiliário.....	154
O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	155
A Estrutura de Básica de Fundos de Investimento Imobiliário	156
Regulamentação do Setor Imobiliário	156
15. TRIBUTAÇÃO.....	163
Tributação Aplicável ao Fundo	163
Tributação Aplicável aos quotistas do Fundo	163
16. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA.....	169
Relacionamento do Administrador com o Gestor	169
Relacionamento do Administrador com a Consultora Imobiliária	169
Relacionamento do Administrador com o Custodiante.....	169
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder.....	170
Relacionamento do Gestor com a Consultora Imobiliária.....	170
Relacionamento do Gestor com o Custodiante.....	170
Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder	170
Relacionamento da Consultora Imobiliária com o Coordenador Líder	171
Relacionamento do Custodiante com o Coordenador Líder	171

17. SERVIÇO DE ATENDIMENTO	175
18. ANEXOS.....	179
ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	183
ANEXO II – INSTRUMENTO DE RETIFICAÇÃO AO INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	189
ANEXO III – INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DATADO DE 25 DE MAIO DE 2010.....	195
ANEXO IV – INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DATADO DE 24 DE JUNHO DE 2010.....	199
ANEXO V – REGULAMENTO EM VIGOR NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO	205
ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400/03	261
ANEXO VII – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400/03	265
ANEXO VIII – ESTUDOS DE VIABILIDADE DOS IMÓVEIS	269
ANEXO IX – ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO.....	465

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Prospecto Definitivo, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Prospecto Definitivo, no singular ou no plural, terão os respectivos significados atribuídos a seguir:

Administrador ou Oliveira Trust	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 36.113.876/0001-91.
ANBID	Associação Nacional dos Bancos de Investimento, a qual se fundiu com a ANDIMA em outubro de 2009, dando origem à ANBIMA.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, resultante da união da ANBID e da ANDIMA.
ANDIMA	Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro, a qual se fundiu com a ANBID em outubro de 2009 e deu origem à ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento da Oferta.
Anúncio de Início	Anúncio de Início da Oferta.
Assembleia Geral	Assembleia Geral de Quotistas do Fundo.
Ativos	Os Imóveis, as Participações em Sociedades e os CRI, que poderão integrar a Carteira.
Auditor Independente	PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Francisco Matarazzo, n.º 1.400, Torre Torino, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.562.112/0001-20.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.346.601/0001-25.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos e Outros Ativos.
Central Depositária BM&FBOVESPA	A Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação do Segmento Bovespa da BM&FBOVESPA.
CMN	Conselho Monetário Nacional.

CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Coleta de Intenções de Investimento	Procedimento de coleta de intenções de investimento realizado pelo Coordenador Líder exclusivamente junto a Investidores Institucionais que participem da Oferta Institucional, observado valor mínimo de investimento superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), nos termos da regulamentação aplicável.
Consultora Imobiliária	TRX Investimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, conjunto 251, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.358.890/0001-82.
Contrato de Distribuição	O “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Quotas da Primeira Emissão do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado entre o Fundo, o Coordenador Líder, a Consultora Imobiliária e o Gestor, com a BM&FBOVESPA como Parte Interviente, o qual estabelece, entre outras, as obrigações do Coordenador Líder como responsável pela Oferta.
Contrato de Gestão	Contrato de gestão celebrado entre o Fundo e o Gestor.
Contratos de Adesão	Contratos de Adesão ao Contrato de Distribuição firmados pelas Corretoras Contratadas.
Contratos de Locação	Contratos de locação dos Imóveis, devidamente identificados na Seção “Descrição dos Contratos de Locação dos Imóveis”, nas páginas 127 a 148 deste Prospecto Definitivo.
Coordenador Líder	Banco Morgan Stanley S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 6º andar e 7º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.801.938/0001-36.
Corretoras Contratadas	As Corretoras de Títulos e Valores Mobiliários contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta de Varejo, em conformidade com os Contratos de Adesão.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos que sejam vinculados ou decorrentes de contratos de locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície sobre qualquer dos Imóveis.
CSLL	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 60.701.190/0001-04.

CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data prevista para liquidação das subscrições das Quotas no âmbito da Oferta, qual seja, o 3º (terceiro) dia útil contado a partir da data de publicação do Anúncio de Início.
Decreto n.º 6.306/07	Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
Dia Útil	Qualquer dia que não seja (i) sábado ou domingo; (ii) dia em que os bancos estejam autorizados a fechar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e/ou (iii) feriados nacionais.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.194.353/0001-64.
Estudos de Viabilidade	Os estudos de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira referentes aos Imóveis, elaborados em observância ao disposto na Instrução CVM n.º 472/08, os quais contemplam, dentre outras informações, a expectativa de retorno de investimento nos Imóveis, bem como exposição clara e objetiva das premissas adotadas para sua elaboração. Os Estudos de Viabilidade constam do Anexo VIII deste Prospecto Definitivo.
Fundo	O TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Fundos RF	Fundos de investimento das classes “referenciado DI” e “renda fixa”.
Gestor	Orbe Investimentos e Participações Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, conjunto 252, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.636.879/0001-13.
Governo Federal	Governo da República Federativa do Brasil.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Imóveis	Imóveis de natureza comercial, construídos, destinados à operação de armazéns logísticos, conforme descritos na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 105 a 124 deste Prospecto Definitivo, os quais serão objeto de investimento pelo Fundo.
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção.
Imóvel 2 Alianças (DVR Pavuna)	Imóvel de propriedade da sociedade DVR - Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda., localizado na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, Estrada Rio D’Ouro, nº 800, conforme especificações constantes do item “Imóvel Imóvel 2 Alianças (DVR Pavuna)” na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 115 a 116 deste Prospecto Definitivo.

Imóvel Atacadão	Imóvel de propriedade da sociedade Rebic Comercial Ltda., em fase de reforma e ampliação especialmente para operação do Atacadão Distribuição Comércio e Indústria Ltda., localizado no Lote de terras n.º 562/562-A, no encontro da Rua José Alves Nendo com a Rua Mitsuzo Taguchi, situado na Gleba Patrimônio de Maringá, Município e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, conforme especificações constantes do item “Imóvel Atacadão” na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 122 a 124 deste Prospecto Definitivo.
Imóvel B2W e Royalty	Imóvel de propriedade da sociedade Royalty Empreendimentos Ltda., localizado na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Avenida Henry Ford, n.º 643, conforme especificações constantes do item “Imóvel B2W e Royalty” na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 108 a 110 deste Prospecto Definitivo.
Imóvel Ceratti	Imóvel de propriedade da sociedade BSR Empreendimentos Ltda., construído sob medida para Omamori Indústria de Alimentos Ltda. (Ceratti Alimentos), localizado na comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, sobre a gleba de terras denominada “A-1-C” (destacada de maior porção da área A-1), na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+405,16, lado esquerdo, conforme especificações constantes do item “Imóveis Iscar, Magna e Ceratti (Vinhedo Business Park)” na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 117 a 121 deste Prospecto Definitivo.
Imóvel Iscar	Imóvel de propriedade da sociedade BSR Empreendimentos Ltda., construído sob medida para a Iscar do Brasil Comercial Ltda., localizado na comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, sobre a gleba de terras denominada “A-1-E” (destacada de maior porção da área A-1), na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+22,35, lado esquerdo, conforme especificações constantes do item “Imóveis Iscar, Magna e Ceratti (Vinhedo Business Park)” na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 117 a 121 deste Prospecto Definitivo.
Imóvel Luft	Imóvel de propriedade das sociedades HAKA 05 Participações S.A. (titular do direito de superfície até 01/07/2021) e HAKA 06 Participações S.A. (titular da propriedade residual), construído sob medida para a FBD Distribuidora Ltda. e localizado em um loteamento industrial denominado “Pólo Industrial Jandira II”, conforme especificações constantes do item “Imóvel Luft” na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 105 a 108 deste Prospecto Definitivo.
Imóvel Magazine Luiza	Imóvel de propriedade da sociedade HB Empreendimentos Imobiliários Ltda., construído sob medida para o Magazine Luiza S.A., localizado na Cidade de Navegantes, Estado de Santa Catarina, na Rodovia BR 470, n.º 5.080 Lote área A, conforme especificações constantes do item “Imóvel Magazine Luiza” na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 110 a 112 deste Prospecto Definitivo.

Imóvel Magna	Imóvel de propriedade da sociedade BSR Empreendimentos Ltda., construído sob medida para a Magna Clousures do Brasil Serviços e Produtos Automotivos Ltda., localizado na comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, sobre a gleba de terras denominada "A-1-B" (destacada de maior porção da área A-1), na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+558,85, lado esquerdo, conforme especificações constantes do item "Imóveis Iscar, Magna e Ceratti (Vinhedo Business Park)" na Seção "Descrição dos Imóveis", nas páginas 117 a 121 deste Prospecto Definitivo.
Imóvel Marbel e Whirpool	Imóvel de propriedade da sociedade Rio Claro Patrimonial e Assessoria Ltda., localizado na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, Rodovia Fausto Santomauro (SP 127) Km 0,5, conforme especificações constantes do item "Imóvel Magazine Luiza" na Seção "Descrição dos Imóveis", nas páginas 110 a 112 deste Prospecto Definitivo.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder e as Corretoras Contratadas.
Instrução CVM n.º 400/03	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 472/08	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 476/09	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
Instrução Normativa SRF n.º 25/01	Instrução Normativa da SRF n.º 25, de 06 e março de 2001.
Instrumentos de Alteração	Instrumento Particular de Retificação do Instrumento de Constituição e Alteração do Regulamento do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII, datado de 25 de maio de 2010, e o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII, datado de 24 de junho de 2010, ambos rubricados e assinados pelo Administrador, por meio dos quais foram aprovadas alterações ao Regulamento, devidamente registrados, respectivamente, (i) no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 959144, em 26 de maio de 2010; e (ii) no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 776050, em 24 de junho de 2010.
Instrumento de Retificação	Instrumento Particular de Retificação ao IPC, datado de 20 de abril de 2010, rubricado e assinado pelo Administrador, em que foram contempladas informações detalhadas sobre os termos e condições da Oferta, bem como aprovado o inteiro teor do Regulamento, após determinados aprimoramentos realizados pelo Administrador em benefício da consistência e precisão das características do Fundo, devidamente registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 776439, em 20 de abril de 2010.

Investidores Institucionais	Pessoas jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização. Os Investidores Institucionais poderão, dependendo do valor do seu investimento em Quotas do Fundo no âmbito da Oferta, participar da Oferta de Varejo ou da Oferta Institucional. Um mesmo Investidor Institucional não poderá participar, simultaneamente, da Oferta de Varejo e da Oferta Institucional.
Investidores Não-Institucionais	Pessoas físicas, observados, para tais investidores, o valor mínimo para Pedido de Reserva de R\$10.000,00 (dez mil reais), ou seja, 100 (cem) Quotas, e o valor máximo de investimento de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) no âmbito da Oferta de Varejo.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPC	Instrumento Particular de Constituição do Fundo, registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 776050, em 16 de abril de 2010.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
Lei de Incorporação	Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
Lei de Locação	Lei n.º 8.245, de 18 de outubro 1991, conforme alterada.
Lei n.º 8.668/93	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei n.º 8.981/95	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
Lei n.º 9.779/99	Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei n.º 11.033/04	Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 1999, conforme alterada.
Lei n.º 12.024/09	Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009.
LFT	Letras Financeiras do Tesouro, emitidas pelo Tesouro Nacional.
Locatários	Os locatários dos Imóveis, conforme identificados na Seção "Descrição dos Contratos de Locação dos Imóveis", nas páginas 127 a 148 deste Prospecto Definitivo, os quais são partes nos Contratos de Locação.

Montante Mínimo	O montante mínimo de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) a ser obtido com a subscrição e integralização de 800.000 (oitocentas mil) Quotas objeto da Oferta, e a partir do que o Fundo poderá iniciar suas atividades.
Novos Ativos	Novos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo poderá investir, conforme venha a ser aprovado pela Assembleia Geral, nos termos dos itens “Do Objeto e da Política de Investimentos”, “Da Administração”, e “Da Assembleia Geral”, da Seção “O TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e do item “Destinação dos Recursos” da Seção “Destinação dos Recursos e Política de Investimentos”, nas páginas 79 a 91 e 99 a 100, respectivamente, deste Prospecto Definitivo, os quais serão direitos reais vinculados a imóveis de natureza comercial, construídos, destinados à operação de armazéns logísticos. Uma vez aprovados pela Assembleia Geral, os Novos Ativos serão considerados, para os fins dos Prospectos e do Regulamento, como Ativos, nas categorias Imóveis, Participações em Sociedades e CRI.
Oferta	A distribuição pública de Quotas da Primeira Emissão do Fundo objeto deste Prospecto Definitivo, a qual será realizada por meio (i) da Oferta de Varejo, e (ii) da Oferta Institucional.
Oferta de Varejo	A Oferta de Quotas destinada a Investidores Não-Institucionais e a Investidores Institucionais, observados os valores mínimo e máximo de Pedido de Reserva de R\$10.000,00 (dez mil reais) e R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), respectivamente.
Oferta Institucional	A Oferta de Quotas destinada exclusivamente a Investidores Institucionais, observado valor mínimo de investimento superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
Opção de Lote Suplementar	Opção que o Administrador, poderá conceder ao Coordenador Líder, de distribuição das Quotas do Lote Suplementar, a ser exercida pelo Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia do Administrador, uma vez concluídos o Período de Reserva e o processo de Coleta de Intenções de Investimento, exclusivamente para atender a excesso de demanda que vier a ser constatado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03.
Opção de Quotas Adicionais	Opção do Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder, de aumentar a quantidade das Quotas originalmente oferecidas, em montante equivalente às Quotas Adicionais, uma vez concluídos o Período de Reserva e o processo de Coleta de Intenções de Investimento, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 400/03.
Outros Ativos	As LFT, e/ou as quotas de Fundos RF.
País de Baixa ou Nula Tributação	País que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

Participações em Sociedades	Quotas ou ações de emissão de sociedades, cujo único ativo ou ativos preponderantes seja(m) o(s) Imóvel(is).
Pedidos de Reserva	Pedidos de reserva de Quotas objeto da Oferta de Varejo que devem ser realizados pelos Investidores Não-Institucionais e pelos Investidores Institucionais que decidam participar da Oferta de Varejo, observados os valores mínimo e máximo de Pedido de Reserva de R\$10.000,00 (dez mil reais) e R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), respectivamente. Os Pedidos de Reserva deverão ser realizados durante o Período de Reserva, junto a uma única Corretora Contratada, mediante o preenchimento de formulário específico, nos prazos e procedimentos descritos neste Prospecto Definitivo.
Período de Negociação	Período que engloba a negociação entre o Fundo e os proprietários dos Ativos, até que sejam cumpridas as eventuais condições de fechamento e pagos, pelo Fundo, os preços de aquisição de cada um dos Ativos. Este período não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias contados (i) da data em que o Fundo entrar em funcionamento, nos termos do artigo 2º, parágrafo 1º, do Regulamento; ou (ii) da data de encerramento de oferta para distribuição de novas emissões de quotas do Fundo, posteriores à Primeira Emissão de Quotas do Fundo; ou, conforme aplicável, (iii) da data de alienação de Ativos e até a data de aquisição dos Novos Ativos, após aprovação da Assembleia Geral, conforme disciplinado no artigo 2º, parágrafo 2º, do Regulamento, e nos termos do item “Do Objeto e da Política de Investimentos” da Seção “O TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e do item “Destinação dos Recursos” da Seção “Destinação dos Recursos e Política de Investimentos”, nas páginas 79 a 81 e 99 a 100, respectivamente, deste Prospecto Definitivo.
Período de Reserva	Período compreendido entre 2 de junho de 2010 e 23 de julho de 2010, sendo certo que não foram admitidos quaisquer Pedidos de Reserva no período entre 25 de junho de 2010 e 8 de julho de 2010. Durante o Período de Reserva, os Investidores Não-Institucionais e os Investidores Institucionais poderão realizar o Pedido de Reserva no âmbito da Oferta de Varejo, observados os valores mínimo e máximo de Pedido de Reserva de R\$10.000,00 (dez mil reais) e R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), respectivamente.
Período de Reserva das Pessoas Vinculadas	Período destinado ao recebimento dos Pedidos de Reserva realizados pelas Pessoas Vinculadas, compreendido entre 2 e 14 de junho de 2010, cujo encerramento precede a data de encerramento do procedimento de Coleta de Intenções de Investimento em, pelo menos, 7 (sete) Dias Úteis.
Pessoa Vinculada	Qualquer pessoa que seja (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador de Instituição Participante da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de parentesco com cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) acima.

PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Política de Investimentos	A política de investimentos do Fundo, conforme descrita no Regulamento e no item “Do Objeto e Da Política de Investimentos” da Seção “O TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e do item “Política de Investimentos” da Seção “Destinação dos Recursos e Política de Investimentos”, nas páginas 79 a 81 e 100 a 116, respectivamente, deste Prospecto Definitivo.
Preço de Emissão	Corresponde ao preço a ser pago pelos investidores para aquisição de cada Quota da Primeira Emissão do Fundo no âmbito da Oferta, a saber, R\$100,00 (cem reais) por Quota.
Primeira Emissão	Primeira emissão de Quotas.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto Preliminar	O Prospecto Preliminar da Oferta.
Prospectos	Este Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar, referidos em conjunto.
Quantidade Máxima de Quotas da Oferta de Varejo	O montante de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) e de, no máximo, 100% (cem por cento) das Quotas objeto da Oferta, o qual será destinado prioritariamente à distribuição pública a Investidores Não-Institucionais e a Investidores Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo, observados os valores mínimo e máximo de Pedido de Reserva de R\$10.000,00 (dez mil reais) e R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), respectivamente.
Quantidade Máxima de Quotas da Oferta Institucional	O montante de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) das Quotas objeto da Oferta, o qual será destinado prioritariamente à distribuição pública exclusivamente a Investidores Institucionais no âmbito da Oferta Institucional, observado valor mínimo de investimento superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
Quotas	As quotas escriturais e nominativas da Primeira Emissão do Fundo, representativas de seu patrimônio.
Quotas Adicionais	As Quotas que poderão ser acrescidas à quantidade de Quotas originalmente objeto da Oferta, em caso de exercício de Opção de Quotas Adicionais, a critério do Administrador, mas sujeita concordância prévia pelo Coordenador Líder, as quais poderão corresponder a até 20% (vinte por cento) da quantidade de Quotas originalmente objeto da Oferta.
Quotas do Lote Suplementar	As Quotas que poderão ser acrescidas à quantidade de Quotas originalmente objeto da Oferta, em caso de exercício de Opção de Lote Suplementar eventualmente proposta pelo Administrador e aceita pelo Coordenador Líder, as quais poderão corresponder a até 15% (quinze por cento) da quantidade de Quotas originalmente objeto da Oferta.

Quotistas	Titulares de Quotas.
Quotistas Qualificados	Para os fins da Seção “Tributação”, nas páginas 163 a 165 deste Prospecto Definitivo, os Quotistas residentes e domiciliados no exterior, que aportarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2.689/00.
Regulamento	O Regulamento do Fundo.
Rentabilidade Alvo	9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos Quotistas no âmbito da Oferta, corrigido anualmente pela inflação, considerando-se os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Quotas.
Resolução CMN n.º 2.689/00	Resolução do CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada.
Roadshow	Apresentações aos potenciais Investidores Institucionais no âmbito da Oferta Institucional, de acordo com o cronograma estimado da Oferta contemplado no item “Cronograma Indicativo da Oferta” da Seção “Termos e Condições da Oferta”, na página 54 deste Prospecto Definitivo.
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
SRF	Secretaria da Receita Federal.
Taxa de Administração	A taxa devida ao Administrador e ao Gestor, calculada e paga nos termos do Regulamento do Fundo e do item “Da Administração” da Seção “O TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, nas páginas 81 a 88 deste Prospecto Definitivo.

2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Definitivo inclui expectativas de retorno, estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive nas Seções “O TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, “Destinação dos Recursos e Política de Investimentos” e “Visão Geral do Setor Imobiliário”, nas páginas 79 a 96, 99 a 116 e 151 a 160, respectivamente, deste Prospecto Definitivo.

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

- Intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- Alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição e locação de imóveis;
- Alterações nos preços praticados no mercado imobiliário, nos custos estimados em orçamento, na demanda por locação e compra de imóveis;
- Capacidade do Fundo de implementar a Política de Investimentos com sucesso;
- Capacidade do Fundo de encontrar Novos Ativos, além dos Imóveis, caso se faça necessário ao longo do prazo de funcionamento do Fundo;
- Capacidade do Fundo de identificar locatários e parceiros e negociar parcerias bem sucedidas no âmbito da consecução de suas atividades;
- Capacidade do Fundo de manter as locações dos Imóveis;
- Atratividade, retorno e liquidez dos Ativos;
- Alterações da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, nível de desemprego, crescimento populacional e confiança do consumidor, além de flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;
- Os efeitos da crise econômica e financeira internacional no Brasil;
- Capacidade de o Fundo e seus parceiros obterem mão de obra, produtos, materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- Obtenção de licenças e autorizações governamentais que eventualmente sejam necessárias para as construções em que o Fundo esteja envolvido;
- Capacidade de acessar o mercado de capitais em condições favoráveis; e
- Outros fatores de risco apresentados na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 61 a 76 deste Prospecto Definitivo.

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

3. APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

O Coordenador Líder

Banco Morgan Stanley S.A.

O Morgan Stanley, entidade constituída de acordo com as leis de Delaware, Estados Unidos, com sede em Nova Iorque, Estados Unidos, foi fundado nos Estados Unidos como banco de investimento em 1935. Em meados de 1971 ingressou no mercado de *sales & trading*, e estabeleceu uma área dedicada a fusões e aquisições. Em 1984, o Morgan Stanley passou a oferecer o serviço de corretagem *prime*.

Em 1986, abriu seu capital no New York Stock Exchange NYSE. Em 1997, uniu-se com a Dean Witter, Discover & Co., originando uma das empresas globais líderes no mercado de *securities*, *asset management* e *credit services*. Em 2008, tornou-se um *bank holding company* e estabeleceu uma aliança estratégica com o Mitsubishi UFJ Group. Em 2009, formou uma *joint venture* com Smith Barney, combinando seus negócios de *wealth management*.

Atualmente o Morgan Stanley atua nas áreas de (i) *institutional securities* que engloba serviços de captação de recursos; de assessoria financeira, incluindo fusões e aquisições, reestruturações, *real estate* e *project finance*; empréstimos corporativos; assim como atividades de venda, negociação, financiamento e formação de mercado em valores mobiliários de renda fixa e variável, e produtos relacionados, incluindo câmbio e *commodities*; (ii) *global wealth management group* que engloba serviços de corretagem e assessoria em investimento; planejamento financeiro; crédito e produtos de financiamento; gestão de caixa; e serviços fiduciários; e (iii) *asset management* englobando produtos e serviços globais em investimentos em renda variável, renda fixa, e investimentos alternativos; incluindo fundos de *hedge*, fundos de fundos, e *merchant banking*, por meio de mais de 50 escritórios estrategicamente posicionados ao redor do globo. Em 31 de março de 2010, o Morgan Stanley apresentou patrimônio líquido de US\$55.179 milhões e ativos totais no valor de US\$819.719 milhões.

Em 1997, Morgan Stanley estabeleceu um escritório permanente no Brasil, em São Paulo, e em 2001 fortaleceu sua posição no País ao constituir o Banco Morgan Stanley S.A. e a Morgan Stanley Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. O Banco Morgan Stanley S.A. é um banco múltiplo devidamente autorizado pelo Bacen com carteiras comercial, de investimento e câmbio. O Banco Morgan Stanley S.A. é uma subsidiária indiretamente controlada pelo Morgan Stanley. Atualmente o Banco Morgan Stanley S.A. desenvolve principalmente as atividades de banco de investimento, renda variável, renda fixa e câmbio no Brasil.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. PERFIL DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

O Administrador

Breve Histórico

Em maio de 1991, o Administrador, Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi adquirida pelos atuais controladores, com objetivo específico de dar continuidade aos 22 (vinte e dois) anos de trabalho dedicados ao mercado de capitais, em especial ao mercado primário e secundário de valores mobiliários.

A evolução da empresa levou à prestação de outros serviços ligados a esta atividade, destacando-se o de agente fiduciário, *trustee* em operações estruturadas de securitização de recebíveis, administrador de fundos de investimento e consultor na estruturação e reestruturação de emissões de debêntures.

Estrutura e Administração

O Administrador é administrado diretamente por seus controladores, quais sejam: Mauro Sergio de Oliveira, Cesar Reinaldo Leal Pinto, José Alexandre Costa de Freitas e Alexandre Lodi de Oliveira, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 80 (oitenta) profissionais dedicados às atividades de agente fiduciário, *trustee* em operações de securitização de recebíveis e administrador de fundos de investimento em condomínio aberto ou fechado, notadamente fundos imobiliários e fundos de investimento em direitos creditórios.

Há 12 (doze) anos o Administrador submete-se ao processo de classificação de risco realizado pela SR Rating, tendo sido mantida em 2009 a nota de longo prazo "AAbr".

Administração de Fundos de Investimento

O Administrador tem experiência de mais de 12 (doze) anos na administração de fundos de investimento.

Atualmente, o Administrador administra fundos de investimento de patrimônio líquido superior a R\$5,0 bilhões, encontrando-se entre as 25 (vinte e cinco) maiores administradores de recursos em fundos de investimento do país.

O Gestor

O Gestor, Orbe Investimentos e Participações Ltda., foi constituído em 2002, a partir da união de profissionais do mercado financeiro, consultoria estratégica e finanças corporativas. O Gestor é uma empresa diferenciada de gestão de investimentos, especializada e focada em investimentos de longo prazo através de participações em empresas.

O Gestor realiza a gestão de diversos fundos de investimento no mercado brasileiro, dentre os quais figuram o TRX 1 Fundo de Investimento em Participações, o TRX Realty II Fundo de Investimentos em Participações e o TRX Realty III Fundo de Investimento em Participações.

O Gestor atua em 3 (três) segmentos principais (i) investimentos no mercado acionário; (ii) investimentos em *private equity*, e (iii) investimentos no mercado imobiliário para o segmento corporativo. Os fundos de investimento geridos pela Orbe Investimentos e Participações Ltda. contam, nesta data, com ativos em valor estimado de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

No segmento de investimentos no mercado imobiliário, o foco do Gestor consiste na análise profunda e aproximação extrema com as empresas atuantes no Brasil, em busca de oportunidades de desmobilização de ativos imobiliários bem como de novos projetos e demandas de expansão. Dessa forma, o Gestor também oferece produtos que possam auxiliar os administradores destas empresas a operacionalizar operações comumente denominadas de *Built to Suit* e *Sale and Lease Back*.

Vale destacar que o Gestor é uma sociedade autorizada a realizar as atividades de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, não atuando, por esta razão, na construção imobiliária, ou seja, na construção propriamente dita.

Nas suas atividades de gestão de carteiras de investimentos, o Gestor utiliza técnicas de vanguarda na prospecção e análise de investimentos, com participação ativa tanto nos processos decisórios, quanto na busca de criação de valor nas companhias investidas.

São sócios do Gestor desde a sua constituição:

- **Fabio Figueiredo Carvalho** – responsável pela área de análise de investimentos e gestão de fundos de investimento desde 2003. Administrador de empresas formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, conta com MBA em gestão financeira e atuarial pela FEA-USP. Possui 14 (quatorze) anos de experiência no mercado financeiro, com atuação na gestão de investimentos de renda variável. Ocupou durante diversos anos posições executivas de relevância na FAMA Investimentos. É membro da Associação dos Analistas e Profissionais de Investimento do Mercado de Capitais – APIMEC e do IBGC – Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.
- **Fernando Camargo de Carvalho Luiz** – responsável pela gestão de fundos de investimento e relacionamento institucional. Engenheiro civil formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, com pós-graduação pela FGV/SP. Ocupou relevantes posições no banco de atacado no Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A., na área de banco de atacado e na divisão de *investment banking* do Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Atuou na área de gestão de recursos do ABN-Amro Bank, tendo adquirido, anteriormente, experiência na divisão de *asset management* do mesmo ABN-Amro Bank estruturando fundos de investimentos. Fundador e ex-presidente do “Carteira Fácil”, companhia voltada para o desenvolvimento de sistemas de administração de *portfólios* especializada em *middle markets*. Autor do livro “*Impacto Digital – influência da internet na economia, mercado de capitais e administração de empresas*”. Membro da Associação dos Analistas e Profissionais de Investimento do Mercado de Capitais – APIMEC.
- **Flavio José Rissato Adorno Adorno** – analista e responsável pela participação dos fundos de investimento nas empresas investidas, bem como, desde 2003, responsável pela estratégia de investimento, administração de riscos e *compliance* dos fundos de investimento. Administrador de empresas formado pela FGV/SP, trabalhou para a renomada consultoria de estratégia Bain & Co. Tem artigos publicados em congressos acadêmicos nacionais e internacionais promovidos na EAESP/FGV, além de ser membro do IBGC – Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.

Em dezembro de 2007, o Gestor celebrou uma parceria com a sociedade Tamiz Engenharia Ltda. que resultou na criação da Consultora Imobiliária, a qual foi contratada pelo Fundo para prestar serviços de consultoria imobiliária.

O Gestor designou o Sr. Fernando Camargo Luiz como responsável por esclarecer quaisquer dúvidas e/ou prestar informações adicionais sobre o Fundo.

Orbe Investimentos e Participações Ltda:

Rua dos Pinheiros, n.º 870, Conjuntos 251 e 252

São Paulo – SP

At.: Sr. Fernando Camargo Luiz

Tel.: (11) 3465-5603

Fax.: (11) 3465-5601

E-mail: fernando@orbeinvestimentos.com

A Consultora Imobiliária

A Consultora Imobiliária, TRX Investimentos Imobiliários S.A., foi criada em 2007, como resultado de uma *joint venture* do Gestor e a Tamiz Engenharia Ltda., incorporadora e construtora com mais de 15 (quinze) anos de experiência no mercado imobiliário, apresentando especial conhecimento na gestão ativa de portfólios imobiliários e na identificação de regiões com potencial de valorização. A Consultora Imobiliária, TRX Investimentos Imobiliários S.A., atua no setor de terceirização de ativos imobiliários corporativos, por meio da estruturação de operações de *Built to Suit* (imóveis desenvolvidos sob medida para atender as necessidades de expansão imobiliária de grandes empresas), *Sale-and-Lease-Back* (aquisição do ativo da empresa e sua concomitante locação para o antigo proprietário) ou incorporações de imóveis comerciais.

A Consultora Imobiliária tem por objeto a consultoria e administração de bens imóveis, próprios ou de terceiros, bem como a análise econômica e financeira de ativos imobiliários em geral, realização de investimentos em projetos imobiliários, a compra e venda, o arrendamento e locação de bens imóveis e a participação em outras sociedades como sócia, quotista ou acionista.

O objetivo da Consultora Imobiliária é criar ferramentas para investimentos de longo prazo no setor imobiliário corporativo, visando gerar aos seus clientes retornos consistentes e com baixa volatilidade. A Consultora Imobiliária tem como foco de atuação investir em imóveis corporativos nas áreas de logística, varejo e de edifícios comerciais preferencialmente monousuários, sempre com contratos de locação de longo prazo celebrados sob a forma de “contratos atípicos”.

A Consultora Imobiliária designou o Sr. Luiz Augusto F. do Amaral como responsável por esclarecer quaisquer dúvidas e/ou prestar informações adicionais sobre o Fundo.

TRX Investimentos Imobiliários S.A.

Rua dos Pinheiros, n.º 870, Conjunto 251

São Paulo – SP

At.: Sr. Luiz Augusto F. do Amaral

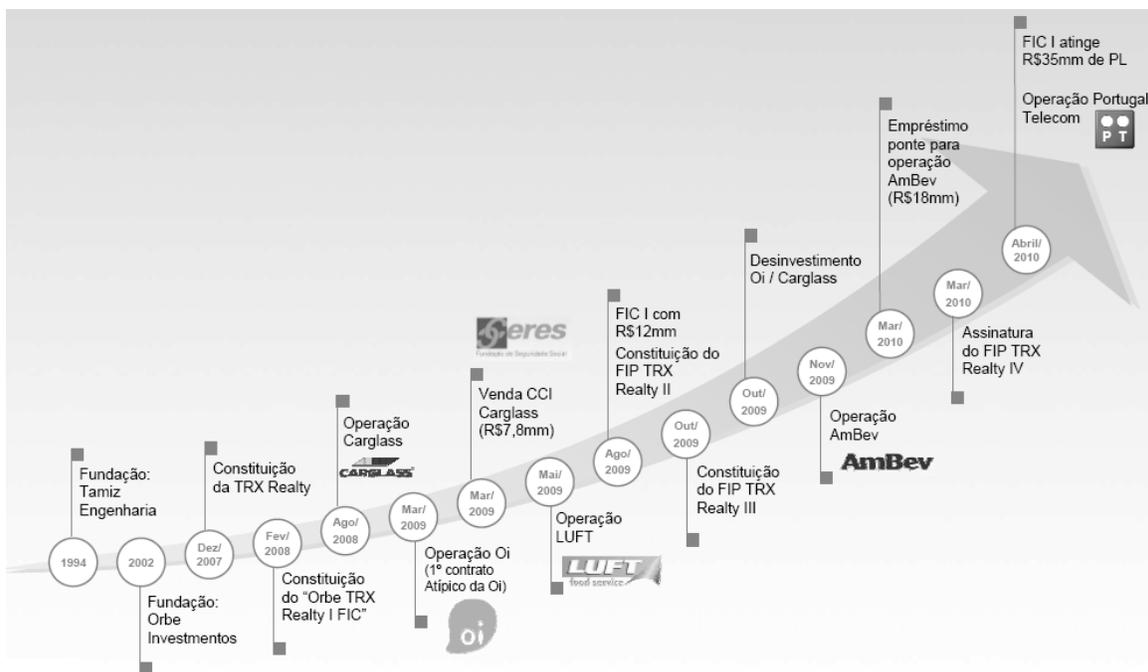
Tel.: (11) 3465-5640

Fax.: (11) 3465-5641

E-mail: luiz@trx.com.br

Principais Operações Realizadas pela Consultora Imobiliária

O gráfico abaixo apresenta os principais eventos da história da Consultora Imobiliária, a TRX Investimentos Imobiliários S.A.:



AmBev – Novembro de 2009

Objeto: construção de Centro de Distribuição e Logística da AMBEV, situado no Município de Santa Luzia, no Estado de Minas Gerais, região metropolitana da Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais.

Relacionamos abaixo os principais pontos da operação com a AmBev:

- Valor do investimento: R\$27.000.000,00
- Celebração de Contrato de Locação pelo prazo de 180 meses, no valor de R\$214.616,00 por mês
- Valor da dívida: R\$21.000.000,00
- Valor do ativo: R\$30.000.000,00 (vinculado ao Orbe TRX Realty I FIC FIM)
- Lucro esperado: 14% ao ano
- Prazo da operação: 15 anos

Luft – Maio de 2009

Objeto: construção de Centro de Distribuição da Luft Foods, empresa do grupo Luft Logistics, voltado ao atendimento e à prestação de serviços logísticos a empresas do setor alimentício.

Relacionamos abaixo os principais pontos da operação com a Luft:

- Valor do investimento: R\$18.000.000,00
- Celebração de Contrato de Locação pelo prazo de 132 meses, no valor de R\$180.630,00 por mês
- Valor da dívida: R\$14.000.000,00
- Valor do ativo: R\$21.000.000,00 (vinculado ao Orbe TRX Realty I FIC FIM)
- Lucro esperado: 16% ao ano
- Prazo da operação: 11 anos

Oi (Telemar) – Março de 2009

Objeto: construção de imóvel em Fortaleza, no Estado do Ceará, para o desenvolvimento de projetos da Oi.

Relacionamos abaixo os principais pontos da operação com a Oi:

- Valor do investimento: R\$13.000.000,00
- Valor da dívida: R\$11.000.000,00
- Valor do ativo: R\$14.750.000,00 (vinculado ao FIP TRX Realty IV)
- Retorno esperado: 150%
- Prazo médio: 3 meses
- Prazo da operação: 10 anos

Carglass – Agosto de 2008

Objeto: construção de imóvel em Alphaville, no Estado de São Paulo, para o desenvolvimento de projetos da Carglass, que é líder mundial no segmento de troca e reparo de vidros automotivos, com um significativo market share no mercado brasileiro equivalente a 80% (oitenta por cento).

Relacionamos abaixo os principais pontos da operação com a Carglass:

- Valor do investimento: R\$10.000.000,00
- Celebração de Contrato de Locação pelo prazo de 120 meses, no valor de R\$108.000,00 por mês
- Valor da dívida: R\$7.800.000,00
- Valor do ativo: R\$12.500.000,00 (vinculado ao FIP TRX Realty IV)
- Retorno esperado: 105%
- Prazo médio: 7 meses
- Prazo da operação: 10 anos

Visão Geral da Estrutura Interna da Consultora Imobiliária

A Consultora Imobiliária está estruturada em três áreas distintas: investimentos, imobiliária e suporte. A área de investimentos é a responsável pela estruturação de produtos, a área imobiliária efetua a prospecção e concepção dos negócios imobiliários, onde os recursos são alocados, e a área de suporte cuida de toda a estrutura operacional e processos de qualidade da empresa.

A área de investimentos possui ferramentas que atendem tanto a demanda de clientes que buscam formação de patrimônio, quanto a de clientes que tem como foco a formação de renda proveniente de contratos de locação.

No segmento de formação patrimonial encontram-se atualmente quatro fundos de investimento, para os quais a Consultora Imobiliária presta serviços de consultoria imobiliária, cujo objetivo é formar a melhor correlação entre maior volume de patrimônio imobiliário com menor quantidade de capital investido. As operações realizadas por estes fundos de investimento envolvem a securitização de valores decorrentes de contratos de locação atípicos celebrados com empresas de primeira linha.

Os recursos aportados nestes fundos de investimento são destinados à aquisição de terrenos, desenvolvimento de projetos e realização de obras. Os fundos de investimento em referência são: (i) Orbe TRX Realty I FIC FIM, fundo constituído em fevereiro de 2008 sob a forma de condomínio aberto, que possui atualmente aproximadamente R\$35 milhões em recursos e R\$53 milhões em ativos imobiliários, apresentando uma rentabilidade de 36,24% ao ano para os últimos doze meses, (ii) FIP TRX Realty II, fundo constituído em agosto de 2009 sob a forma de condomínio fechado e exclusivo, que possui atualmente aproximadamente R\$20 milhões em recursos, (iii) FIP TRX Realty III, fundo constituído em outubro de 2009 sob a forma de condomínio fechado e exclusivo, que possui atualmente aproximadamente R\$500 milhões em recursos e R\$40 milhões em ativos imobiliários, (iv) FIP TRX Realty IV, fundo em fase de constituição sob a forma de condomínio fechado e exclusivo, que possui atualmente aproximadamente R\$20 milhões. A rentabilidade apresentada no item (i) acima refere-se ao período de fevereiro de 2009 a janeiro de 2010.

A partir das operações de *Built to Suit*, a TRX Realty também origina produtos de investimentos de renda, pois a antecipação dos recebíveis se dá pela emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e Cédulas de Créditos Imobiliários – CCI.

A área imobiliária tem como foco prospectar e desenvolver operações performadas de *Built to Suit* e *Sale Lease Back*, bem como identificar e consolidar oportunidades para a concepção de empreendimentos logísticos. A Consultora Imobiliária tem uma trajetória de sucesso com clientes de grande porte, pois a sociedade possui um rígido controle de custos, combinação de experiência em construção e financeira, inexistência de passivos, entre outros pontos.

A atuação da Consultora Imobiliária é realizada por meio de 3 pilares: (i) governança corporativa, pela qual são sempre valorizadas e priorizadas as companhias com as melhores práticas, e por meio da qual a própria Consultora Imobiliária divulga informações e relatórios de gestão mensais e padronizados; (ii) monitoramento constante dos seus ativos, buscando propor renovação sempre que houver oportunidades, sendo que qualquer compra ou venda de ativos sempre é aprovada por eventuais acionistas ou quotistas ligados a imóveis da Consultora Imobiliária; e (iii) liquidez, por meio da qual a Consultora Imobiliária busca captar recursos de forma pulverizada e com foco na negociação secundária de quotas de seus fundos de investimento.

São acionistas da TRX Investimentos Imobiliários S.A., além dos membros do conselho de administração, que possuem, cada qual, apenas 1 (uma) ação ordinária:

Luiz Augusto do Amaral Filho – Engenheiro Civil formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, em 1977. Sócio e diretor da Tamiz Engenharia Ltda. Tem em seu currículo cerca de 30 (trinta) empreendimentos incorporados e construídos tanto no segmento residencial como comercial ao longo de mais de 30 (trinta) anos atuando no mercado imobiliário como incorporador e construtor.

Luiz Augusto Faria do Amaral – Engenheiro Civil formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, com pós-graduação em economia pela Fundação Getulio Vargas de São Paulo. Tem em seu currículo diversos empreendimentos incorporados e construídos tanto no segmento residencial como comercial ao longo de mais de 12 (doze) anos atuando no mercado imobiliário como incorporador e construtor. É a quarta geração da família no mercado imobiliário, sócio da Tamiz Engenharia Ltda. e responsável pela obtenção do certificado ISO 9001 e, também, pelo mapeamento de todos os processos para a implantação do sistema ERP Mega. A Tamiz Engenharia Ltda. tem mais de 300.000m² de área construída ao longo de 15 (quinze) anos.

José Alves Neto – Engenheiro de Produção, possui MBA em Gestão Estratégica pela Faculdade Alfa de Goiânia e MBA Executivo pelo IBMEC. Acionista e membro do conselho de administração do chamado “Grupo José Alves”, grupo criado há mais de 47 (quarenta e sete) anos, atuante nas áreas industrial, de ensino superior, embalagens PET, tecnologia, entre outros. José Alves adquiriu experiência no mercado imobiliário corporativo na Wtorre, construtora que trabalha com operações de *Built to Suit*, onde participou da estruturação de uma corretora de seguros para atender a companhia.

Gestor – Descrito no item “O Gestor” acima.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

Nome	TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Base Legal	Lei n.º 8.668/93 e Instrução CVM n.º 472/08.
Objetivo e Política de Investimentos	Aquisição de direitos reais relativos aos Imóveis identificados na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 105 a 124 deste Prospecto Definitivo, todos de natureza comercial, construídos, destinados à operação de armazéns logísticos, direta ou indiretamente, mediante aquisição de Participações em Sociedades cujo ativo único ou ativos preponderantes seja(m) o Imóvel(is), além da aquisição de CRI lastreados em créditos vinculados ou decorrentes de contratos de locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície de qualquer dos referidos Imóveis e, sujeito às condições descritas no item “Do Objeto e da Política de Investimentos”, “Da Administração”, e “Da Assembleia Geral” da Seção “O TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, nas páginas 79 a 91 deste Prospecto Definitivo, a aquisição de Novos Ativos. O investimento do Fundo nos Imóveis tem como principal objetivo a obtenção de renda decorrente dos Contratos de Locação dos Imóveis.
Administrador	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	Orbe Investimentos e Participações Ltda.
Consultora Imobiliária	TRX Investimentos Imobiliários S.A.
Custodiante	Itaú Unibanco S.A.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Prazo	O prazo do Fundo é indeterminado. As Quotas objeto da Oferta somente serão resgatadas na data de liquidação do Fundo.
Rentabilidade Alvo	O Fundo tem como Rentabilidade Alvo 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos Quotistas no âmbito da Oferta, corrigido anualmente pela inflação, considerando-se os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da Oferta.
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos junto ao Administrador, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços e informações de contato descritos no item “Outras Informações” da Seção “Termos e Condições da Oferta”, nas páginas 56 a 57 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

Emissor	TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Objeto da Oferta	Quotas da Primeira Emissão.
Preço de Emissão	R\$100,00 (cem reais) por Quota.
Quantidade de Quotas da Oferta	Até 2.000.000 (dois milhões) de Quotas (sem considerar eventuais Quotas do Lote Suplementar e/ou Quotas Adicionais).
Valor Total da Oferta	Até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Quotas objeto da Oferta pelo Preço de Emissão (sem considerar eventuais Quotas do Lote Suplementar e/ou Quotas Adicionais).
Oferta	A distribuição pública de Quotas da Primeira Emissão do Fundo, mediante: (i) a Oferta de Varejo, destinada a Investidores Não-Institucionais e Investidores Institucionais, observados os valores mínimo e máximo de Pedido de Reserva de R\$10.000,00 (dez mil reais) e R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), respectivamente, e (ii) a Oferta Institucional, destinada exclusivamente a Investidores Institucionais, observado valor mínimo de investimento superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
Opção de Lote Suplementar	Caso o Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia do Administrador, venha a exercer a Opção de Lote Suplementar, a quantidade de Quotas da Oferta poderá ser aumentada no montante das Quotas do Lote Suplementar, as quais correspondem a até 15% (quinze por cento) da quantidade de Quotas originalmente objeto da Oferta.
Opção de Quotas Adicionais	Caso o Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder, venha a exercer a Opção de Quotas Adicionais, a quantidade de Quotas da Oferta poderá ser aumentada no montante das Quotas Adicionais, as quais poderão corresponder a até 20% (vinte por cento) da quantidade de Quotas originalmente objeto da Oferta.
Oferta de Varejo	O montante de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) e de, no máximo, 100% (cem por cento) das Quotas objeto da Oferta será destinado prioritariamente à distribuição pública a Investidores Não-Institucionais e a Investidores Institucionais, observados os valores mínimo e máximo de Pedido de Reserva de R\$10.000,00 (dez mil reais) e R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), respectivamente. Para informações adicionais sobre a alocação das Quotas nas Ofertas de Varejo e Institucional, vide item “Características da Oferta” da Seção “Termos e Condições da Oferta”, nas páginas 47 a 53 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Institucional	O montante de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) das Quotas objeto da Oferta será destinado prioritariamente à distribuição pública exclusivamente a Investidores Institucionais, observado valor mínimo de investimento superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Para informações adicionais sobre a alocação das Quotas nas Ofertas de Varejo e Institucional, vide item “Características da Oferta” da Seção “Termos e Condições da Oferta”, nas páginas 47 a 53 deste Prospecto Definitivo.
Participação dos Investidores Institucionais na Oferta de Varejo e na Oferta Institucional	Os Investidores Institucionais poderão, dependendo do valor do seu investimento em Quotas do Fundo no âmbito da Oferta, participar da Oferta de Varejo ou da Oferta Institucional. O Investidor Institucional deverá participar da Oferta de Varejo caso o seu investimento pretendido no Fundo seja superior a R\$10.000,00 (dez mil reais), observado o valor máximo de Pedido de Reserva de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). O Investidor Institucional deverá participar da Oferta Institucional caso o seu investimento pretendido no Fundo seja superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Um mesmo Investidor Institucional não poderá participar, simultaneamente, da Oferta de Varejo e da Oferta Institucional.
Coordenador Líder	Banco Morgan Stanley S.A. O Coordenador Líder contratará corretoras de títulos e valores mobiliários para participar da Oferta de Varejo, na qualidade de Corretoras Contratadas, as quais atuam sob a coordenação do Coordenador Líder e com as quais foram celebrados os Contratos de Adesão.
Corretoras Contratadas	Corretoras de Títulos e Valores Mobiliários contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta de Varejo.
Regime de Distribuição das Quotas	As Quotas objeto da Oferta serão distribuídas sob regime de melhores esforços. O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Quotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Eventual saldo de Quotas não colocadas no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, observado o Montante Mínimo.
Procedimentos para Subscrição e Integralização de Quotas	<p>Os Investidores Não-Institucionais e os Investidores Institucionais que decidirem participar da Oferta de Varejo deverão enviar os respectivos Pedidos de Reserva mediante carta endereçada a uma única Corretora Contratada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, no Período de Reserva compreendido entre 2 de junho de 2010 e 23 de julho de 2010, sendo certo que não foram admitidos quaisquer Pedidos de Reserva no período entre 25 de junho de 2010 e 8 de julho de 2010.</p> <p>O Coordenador Líder deverá realizar procedimento de Coleta de Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, observado valor mínimo de investimento superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). A Coleta de Intenções de Investimento será realizada no período compreendido entre 2 de junho de 2010 e 23 de julho de 2010, sendo certo que não foi realizada qualquer Coleta de Intenções de Investimento no período entre 25 de junho de 2010 e 8 de julho de 2010.</p>

	<p>Na data de celebração do Pedido de Reserva, no caso de Investidores Não-Institucionais e os Investidores Institucionais que participem da Oferta de Varejo, e na data de subscrição e integralização das Quotas, no caso de Investidores Institucionais que participem da Oferta Institucional, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela respectiva Instituição Participante da Oferta junto a qual o subscritor tenha adquirido as Quotas, e indicará um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Coordenador Líder e pelo Administrador nos termos do Regulamento.</p>
Montante Mínimo	<p>O Fundo poderá iniciar suas atividades, desde que, após o encerramento do período da Oferta, tenham sido subscritas e integralizadas 800.000 (oitocentas mil) Quotas representando o Montante Mínimo, ou seja, R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Quotas, observado o disposto acima, sendo que as Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.</p>
Negociação	<p>As Quotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a integralização e negociação das Quotas liquidada pela Central Depositária da BM&FBOVESPA, que também será responsável pela custódia das Quotas.</p>
Público Alvo	<p>A Oferta é destinada a (i) Investidores Institucionais e (ii) Investidores Não-Institucionais.</p>
Prazo de Distribuição	<p>O prazo de distribuição das Quotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
Resgate de Quotas	<p>O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido o resgate de suas Quotas.</p>
Inadequação de Investimento	<p>O investimento em Quotas representa um investimento de risco. Dessa forma, os investidores estarão sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Quotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos e Outros Ativos integrantes da Carteira. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 61 a 76 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Quotas.</p>

	<p>Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Quotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização das Quotas adquiridas no âmbito da Oferta, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Administrador, Gestor, Consultora Imobiliária, Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta.</p>
	<p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p>
<p>Anúncios relacionados à Oferta</p>	<p>Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal “Valor Econômico”, de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Quotas.</p>
<p>Informações Adicionais</p>	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta”, nas páginas 47 a 57 deste Prospecto Definitivo.</p>

7. DECLARAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER

O Administrador e o Coordenador Líder prestam as declarações abaixo em conexão com a Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400/03. As declarações abaixo, devidamente assinadas, integram o presente Prospecto Definitivo na forma dos Anexos VI e VII, respectivamente.

O Administrador declara que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto Preliminar continha e este Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Quotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Quotas.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

A Primeira Emissão de Quotas do Fundo será objeto da Oferta, a qual compreende: (i) a Oferta de Varejo, destinada a Investidores Não-Institucionais e a Investidores Institucionais, observados os valores mínimo e máximo de Pedido de Reserva de R\$10.000,00 (dez mil reais) e R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), respectivamente, e (ii) a Oferta Institucional, destinada exclusivamente a Investidores Institucionais, observado valor mínimo de investimento superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

Os Investidores Institucionais poderão, dependendo do valor do seu investimento em Quotas do Fundo no âmbito da Oferta, participar da Oferta de Varejo ou da Oferta Institucional. O Investidor Institucional deverá participar da Oferta de Varejo caso o seu investimento pretendido no Fundo seja superior a R\$10.000,00 (dez mil reais), observados o valor máximo de Pedido de Reserva de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). O Investidor Institucional deverá participar da Oferta Institucional caso o seu investimento pretendido no Fundo seja superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). **Um mesmo Investidor Institucional não poderá participar, simultaneamente, da Oferta de Varejo e da Oferta Institucional.**

A Oferta será conduzida de acordo com a Instrução CVM n.º 400/03 e com a Instrução CVM n.º 472/08, e com observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição. A Oferta poderá ser concluída mesmo mediante distribuição parcial das Quotas, desde que tenham sido subscritas Quotas representando o Montante Mínimo.

Registro da Oferta

A Oferta foi registrada na CVM, em 28 de julho de 2010, sob n.º CVM/SRE/RFI/2010/015, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 e da Instrução CVM n.º 400/03.

Público Alvo

A Oferta de Varejo tem como público alvo Investidores Não-Institucionais e Investidores Institucionais, observados os valores mínimo e máximo de Pedido de Reserva de R\$10.000,00 (dez mil reais) e R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), respectivamente, e a Oferta Institucional tem como público alvo exclusivamente Investidores Institucionais, observado valor mínimo de investimento superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

Oferta de Varejo

O montante de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) e de, no máximo, 100% (cem por cento) das Quotas objeto da Oferta será destinado prioritariamente à distribuição pública a Investidores Não-Institucionais e a Investidores Institucionais que participem da Oferta de Varejo, observado o disposto na alínea (v) abaixo.

Os Investidores Não-Institucionais e os Investidores Institucionais que decidirem participar da Oferta de Varejo deverão enviar os respectivos Pedidos de Reserva a uma única Corretora Contratada durante o Período de Reserva, qual seja, entre 2 de junho de 2010 e 23 de julho de 2010, sendo certo que não foram admitidos quaisquer Pedidos de Reserva no período entre 25 de junho de 2010 e 8 de julho de 2010.

No âmbito da Oferta de Varejo, qualquer Pessoa Vinculada deverá realizar o seu Pedido de Reserva durante o Período de Reserva das Pessoas Vinculadas, qual seja, entre 2 e 14 de junho de 2010, cujo encerramento precede a data de encerramento do procedimento de Coleta de Intenções de Investimento em, pelo menos, 7 (sete) Dias Úteis. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Quotas objeto da Oferta, não será permitida a distribuição de Quotas junto a investidores da Oferta de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas, exceto àqueles que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva no Período de Reserva das Pessoas Vinculadas.

Foram aceitos Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta de Varejo e tais pedidos serão atendidos no momento da efetiva colocação das Quotas, uma vez que a demanda por Quotas no âmbito da Oferta não foi superior a 1/3 (um terço) da quantidade ofertada.

Não obstante o disposto acima, na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais e Investidores Institucionais que participem da Oferta de Varejo ser superior à quantidade de Quotas objeto da Oferta de Varejo, será observado o procedimento descrito no item (vi) do parágrafo abaixo.

Os Pedidos de Reserva serão efetuados de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens (vii), (viii) e (ix) abaixo, observadas as condições do próprio Pedido de Reserva, sendo que:

- (i) a exigência de depósito prévio do valor do investimento pretendido por cada Investidor Não-Institucional ou cada Investidor Institucional ficará à critério de cada Corretora Contratada;
- (ii) a quantidade de Quotas a serem subscritas por cada Investidor Não-Institucional e por cada Investidor Institucional que participe da Oferta de Varejo e o respectivo valor do investimento serão informados aos Investidores Não-Institucionais e aos Investidores Institucionais até as 12h00 do 2º (segundo) dia útil contado da data de publicação do Anúncio de Início, pela Corretora Contratada com a qual cada Investidor Não-Institucional e cada Investidor Institucional tenha efetuado Pedido de Reserva, por meio de correspondência eletrônica, ou, na sua ausência, por telefone ou carta, sendo o pagamento limitado ao valor do respectivo Pedido de Reserva;
- (iii) cada Investidor Não-Institucional e cada Investidor Institucional deverá efetuar o pagamento do valor informado conforme o item (ii) acima à Corretora Contratada com a qual tenha efetuado seu respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11h00 horas do 3º (terceiro) dia útil contado da data de publicação do Anúncio de Início, ou seja, da Data de Liquidação;
- (iv) após as 16h00 da Data de Liquidação, a Central Depositária da BM&FBOVESPA, em nome de cada uma das Corretoras Contratadas que tenham recebido Pedidos de Reserva e tenham efetuado o pagamento de que trata o item (iii) acima, integralmente, entregará, a cada um dos Investidores Não-Institucionais e a cada Investidor Institucional que tenha realizado Pedido de Reserva e tenha efetuado o pagamento de que trata o item (iii) acima, integralmente, o número de Quotas correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas (a) as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens (vii), (viii) e (ix) abaixo, respectivamente, e (b) a possibilidade de rateio prevista no item (vi) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Quota, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Quotas;
- (v) caso a quantidade de Quotas correspondente à totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais e Investidores Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo venha a ser igual ou inferior à Quantidade Máxima de Quotas da Oferta de Varejo, todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos, e eventuais sobras de Quotas da Oferta de Varejo ofertadas a Investidores Institucionais no âmbito da Oferta Institucional;
- (vi) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais e por Investidores Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo seja superior à Quantidade Máxima de Quotas da Oferta de Varejo, somada à sobra de Quotas destinadas prioritariamente aos Investidores Institucionais no âmbito da Oferta Institucional, nos termos do item “Oferta Institucional”, alínea (i), abaixo, caso existente, será realizado o rateio das Quotas com base no critério de divisão igualitária e sucessiva das Quotas entre todos os Investidores Não-Institucionais e Investidores Institucionais que participem da Oferta de Varejo, limitado ao valor individual de cada um dos Pedidos de Reserva e à quantidade total de Quotas objeto da Oferta de Varejo, somada à sobra das Quotas destinadas prioritariamente aos Investidores Institucionais no âmbito da Oferta Institucional, nos termos do item “Oferta Institucional”, alínea (i), abaixo, caso existente. Neste caso, a quantidade de Quotas a ser alocada para cada Investidor Não-Institucional e para cada Investidor Institucional no âmbito da Oferta de Varejo poderá ser inferior ao valor mínimo do respectivo Pedido de Reserva, qual seja, R\$10.000,00 (dez mil reais), observadas as demais características da Oferta;

- (vii) na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não-Institucionais e pelos Investidores Institucionais, ou a sua decisão de investimento, os Investidores Não-Institucionais e os Investidores Institucionais poderão desistir do Pedido de Reserva após a publicação do Anúncio de Início, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 400/03. Nesta hipótese, os Investidores Não-Institucionais e os Investidores Institucionais deverão informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Corretora Contratada com a qual tiverem efetuado Pedido de Reserva, até as 11h00 do 1º (primeiro) dia útil contado da data de publicação do Anúncio de Início, o qual será automaticamente cancelado pela respectiva Corretora Contratada;
- (viii) na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, inclusive em razão da não colocação do Montante Mínimo, ou na hipótese de rescisão/resilição do Contrato de Distribuição, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada uma das Corretoras Contratadas comunicará aos Investidores Não-Institucionais e aos Investidores Institucionais que com elas tenham realizado Pedido de Reserva, o cancelamento da Oferta, o que ocorrerá, inclusive, por meio de publicação de aviso ao mercado no periódico destacado para publicação das informações do Fundo;
- (ix) os Investidores Não-Institucionais e os Investidores Institucionais interessados em adquirir Quotas no âmbito da Oferta de Varejo poderão, quando da assinatura dos Pedidos de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) da totalidade das Quotas ofertadas ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Quotas, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400/03. No caso das condições estabelecidas no Pedido de Reserva não serem atendidas, o referido documento será automaticamente cancelado pela Corretora Contratada;
- (x) caso o Investidor Não-Institucional ou o Investidor Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos dos itens (i) e (iii) acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos do item (vii) ou tenha seu Pedido de Reserva cancelado nos termos dos itens (viii) ou (ix) acima, os valores depositados ou eventualmente utilizados na integralização de Quotas serão devolvidos no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados, respectivamente, a partir do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva ou do cancelamento da Oferta e/ou do Pedido de Reserva, sem juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 472/08, deduzidos dos encargos e tributos devidos; e
- (xi) na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Corretoras Contratadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo Contrato de Adesão ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM n.º 400/03 e Instrução CVM n.º 472/08 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM n.º 400/03, tal Corretora Contratada deixará de integrar as Instituições Participantes da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores Não-Institucionais e os Investidores Institucionais que com ela tenham realizado Pedido de Reserva sobre o referido cancelamento. Caso o Investidor Não-Institucional ou o Investidor Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos dos itens (i) e (iii) acima, os valores depositados serão devolvidos no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento do Pedido de Reserva, sem juros, ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 472/08, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

Os Investidores Não-Institucionais e os Investidores Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva no âmbito da Oferta de Varejo deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes deste Prospecto Definitivo, especialmente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 61 a 76 deste Prospecto Definitivo.

Na data de assinatura do Pedido de Reserva, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela respectiva Corretora Contratada junto a qual o subscritor tenha adquirido as Quotas, e indicará um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Coordenador Líder e pelo Administrador nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. Na data acima mencionada, as Corretoras Contratadas deverão entregar ao subscritor exemplar do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. O documento mencionado acima terá sua eficácia jurídica condicionada à conclusão Oferta, bem como à verificação da condição eventualmente imposta pelo Investidor Não-Institucional ou pelo Investidor Institucional em conformidade com o item (ix) acima.

Na data de publicação do Anúncio de Início, o Regulamento e o Prospecto Definitivo serão disponibilizados a todos os Investidores Não-Institucionais e Investidores Institucionais que participem da Oferta de Varejo.

Oferta Institucional

O Coordenador Líder deverá realizar procedimento de Coleta de Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais que participem da Oferta Institucional. A Coleta de Intenções de Investimento será realizada no período compreendido entre 2 de junho de 2010 e 23 de julho de 2010, sendo certo que não foi realizada qualquer Coleta de Intenções de Investimento no período entre 25 de junho de 2010 e 8 de julho de 2010. Neste procedimento, os Investidores Institucionais informarão qual o montante de Quotas que têm intenção de adquirir no âmbito da Oferta Institucional, observado valor mínimo de investimento superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Não haverá montante máximo de investimento por Investidor Institucional no âmbito da Oferta Institucional.

O montante de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) das Quotas objeto da Oferta será destinado prioritariamente à distribuição pública a Investidores Institucionais no âmbito da Oferta Institucional, o qual corresponde à Quantidade Máxima de Quotas da Oferta Institucional, observado o disposto na alínea (i) abaixo.

Caso o número de Quotas objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais no âmbito da Oferta Institucional:

- (i) venha a ser igual ou inferior à Quantidade Máxima de Quotas da Oferta Institucional, todos os Investidores Institucionais que participem da Oferta Institucional serão integralmente atendidos em suas ordens, e eventuais sobras de Quotas da Oferta serão destinadas à Oferta de Varejo; ou
- (ii) exceda a Quantidade Máxima de Quotas da Oferta Institucional, somada à eventual sobra de Quotas destinadas prioritariamente à Oferta de Varejo, nos termos do item "Oferta de Varejo", alínea (v), acima, caso existente, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que participem da Oferta Institucional e que, a critério do Coordenador Líder, levando em consideração o disposto no plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, com a expressa anuência do Administrador, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM n.º 400/03, melhor atendam ao objetivo de criar uma base diversificada de Quotistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação, ao longo do tempo, sobre as perspectivas do Fundo, sua estratégia de investimento, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Até as 15h00 do 2º (segundo) dia útil contado da publicação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais que participem da Oferta Institucional, por meio dos seus respectivos endereços eletrônicos, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, a quantidade de Quotas alocadas, o Preço de Emissão e o valor total a ser pago para subscrição das Quotas, bem como encaminhará o boletim de subscrição de Quotas a ser assinado.

Cada um dos Investidores Institucionais que participe da Oferta Institucional deverá efetuar o pagamento do valor informado diretamente à Central Depositária da BM&FBOVESPA, por meio de seu custodiante ou corretora, até as 15h00 da Data de Liquidação, bem como encaminhar ao Coordenador Líder o respectivo boletim de subscrição assinado, indicando um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Coordenador Líder e pelo Administrador nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, para validação junto ao Coordenador Líder. Na data de publicação do Anúncio de Início, o Regulamento e o Prospecto Definitivo serão disponibilizados a todos os Investidores Institucionais que participem da Oferta Institucional.

Na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, inclusive em razão da não colocação do Montante Mínimo, ou na hipótese de rescisão/resilição do Contrato de Distribuição, todas as Cartas de Intenção de Investimento serão automaticamente canceladas e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores Institucionais que participem da Oferta Institucional o cancelamento da Oferta, o que ocorrerá, inclusive, por meio de publicação de Aviso ao Mercado no periódico destacado para publicação das informações do Fundo.

Os Investidores Institucionais interessados em adquirir Quotas no âmbito da Oferta Institucional poderão, quando da assinatura dos respectivos boletins de subscrição de Quotas, condicionar sua adesão à Oferta Institucional à distribuição (i) da totalidade das Quotas ofertadas ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Quotas, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400/03. No caso das condições estabelecidas não serem atendidas, o referido documento será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder.

Na hipótese de não conclusão da Oferta por qualquer motivo, ou caso as condições estabelecidas pelo Investidor Institucional nos termos acima não sejam verificadas, os valores eventualmente utilizados pelo Investidor Institucional para integralização de Quotas no âmbito da Oferta Institucional deverão ser devolvidos no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação, sem juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 472/08, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

A entrega das Quotas aos Investidores Institucionais que participem da Oferta Institucional deverá ser efetivada na Data de Liquidação, após as 16h00.

Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08.

Quantidade de Quotas Objeto da Oferta

Serão objeto da Oferta até 2.000.000 (dois milhões) de Quotas, ao Preço de Emissão de R\$100,00 (cem reais) por Quota.

O Fundo poderá iniciar suas atividades, desde que, após o encerramento do período de distribuição das Quotas objeto da Oferta, tenham sido subscritas e integralizadas 800.000 (oitocentas mil) Quotas, representando o Montante Mínimo, ou seja, R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Quotas, observado o disposto acima, sendo que as Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta não serão responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Quotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08.

Quotas Adicionais e Quotas do Lote Suplementar

Uma vez concluído o Período de Reserva e o processo de Coleta de Intenções de Investimento, e caso o Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia do Administrador, venha a exercer a Opção de Lote Suplementar, a quantidade de Quotas da Oferta poderá ser aumentada no montante das Quotas do Lote Suplementar, as quais correspondem a até 15% (quinze por cento) da quantidade de Quotas originalmente objeto da Oferta.

Na mesma hipótese de conclusão do Período de Reserva e de processo de Coleta de Intenções de Investimento, e caso o Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder, venha a exercer a Opção de Quotas Adicionais, a quantidade de Quotas da Oferta poderá ser aumentada no montante das Quotas Adicionais, as quais poderão corresponder a até 20% (vinte por cento) da quantidade de Quotas originalmente objeto da Oferta.

Aplicar-se-ão às Quotas Adicionais e às Quotas do Lote Suplementar as mesmas condições e Preço de Emissão das Quotas inicialmente ofertadas, observado que as Quotas Adicionais e as Quotas do Lote Suplementar também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

O eventual exercício da Opção de Quotas Adicionais e/ou Opção de Lote Suplementar será objeto de divulgação ao mercado por meio do Anúncio de Início.

Preço de Emissão e Preço de Integralização das Quotas no Âmbito da Oferta

O Preço de Emissão foi fixado em R\$100,00 (cem reais) por Quota, o qual corresponde ao valor a ser pago pelos subscritores para fins de integralização de cada Quota. Desta forma, o valor total da Oferta poderá alcançar o montante de até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), caso sejam distribuídas todas as Quotas objeto da Oferta.

Prazo de Distribuição

O prazo de distribuição das Quotas objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Rentabilidade Alvo das Quotas objeto da Oferta

O Fundo buscará atingir, para as Quotas objeto da Oferta, Rentabilidade Alvo correspondente a 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos Quotistas no âmbito da Primeira Emissão, corrigido anualmente pela inflação, considerando-se os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da Oferta.

A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Quotistas por parte do Administrador, do Gestor ou da Consultora Imobiliária. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito na Seção "Fatores de Risco", nas páginas 61 a 76 deste Prospecto Definitivo.

Negociação das Quotas

As Quotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a integralização e negociação das Quotas liquidada pela Central Depositária da BM&FBOVESPA, que também será responsável pela custódia das Quotas que estiverem depositadas na Central Depositária da BM&FBOVESPA. O Escriturador será responsável pela custódia das Quotas que não estiverem depositadas na Central Depositária da BM&FBOVESPA.

Procedimentos de Liquidação

A transferência, ao Fundo, dos valores obtidos pelas Instituições Participantes da Oferta com a distribuição das Quotas no âmbito da Oferta será realizada até as 16h00 da Data de Liquidação, após o pagamento das comissões devidas às Instituições Participantes da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, de acordo com os procedimentos da Central Depositária da BM&FBOVESPA. **As Quotas objeto da Oferta somente serão entregues aos respectivos investidores após as 16h00 da Data de Liquidação.**

A Oferta será encerrada na data de publicação do Anúncio de Encerramento, que deverá ocorrer no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação.

Findo o prazo de colocação sem que o valor total da Oferta tenha sido atingido, mas desde que alcançado o Montante Mínimo, as Quotas não colocadas serão canceladas pelo Administrador.

Classificação de Risco

A Oferta não conta com classificação de risco.

Publicação de Informações sobre a Oferta

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

Contrato de Distribuição

Procedimento de Distribuição e Forma de Colocação

A totalidade das Quotas integrantes da primeira emissão do Fundo será distribuída por meio da Oferta, a qual compreende (i) a Oferta de Varejo, destinada a Investidores Não-Institucionais e a Investidores Institucionais, observados os valores mínimos e máximo de Pedido de Reserva de R\$10.000,00 (dez mil reais) e R\$20.000.00,00 (vinte milhões de reais), respectivamente; e (ii) a Oferta Institucional, destinada exclusivamente a Investidores Institucionais, observado valor mínimo de investimento superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Não haverá montante máximo de investimento por Investidor Institucional no âmbito da Oferta Institucional.

Os Investidores Institucionais poderão, dependendo do valor do seu investimento em Quotas do Fundo no âmbito da Oferta, participar da Oferta de Varejo ou da Oferta Institucional. O Investidor Institucional deverá participar da Oferta de Varejo caso o seu investimento pretendido no Fundo seja superior a R\$10.000,00 (dez mil reais), observado o valor máximo de Pedido de Reserva de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). O Investidor Institucional deverá participar da Oferta Institucional caso o seu investimento pretendido no Fundo seja superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Um mesmo Investidor Institucional não poderá participar, simultaneamente, da Oferta de Varejo e da Oferta Institucional.

Regime de Distribuição das Quotas

As Quotas da Primeira Emissão do Fundo serão objeto de Oferta sob regime de melhores esforços. O Coordenador Líder contratará as Corretoras Contratadas para participar da Oferta de Varejo, as quais atuarão sob a sua coordenação e com as quais serão celebrados os Contratos de Adesão. O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Quotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Eventual saldo de Quotas não colocadas no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, observado o Montante Mínimo.

A Oferta não é destinada a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de ampla liquidez em seus investimentos.

Remuneração do Coordenador Líder

A título de comissão pelos serviços previstos neste Contrato, o Administrador pagará ao Coordenador Líder comissão de coordenação e colocação correspondente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor total da Oferta.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista⁽¹⁾
1.	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar da Oferta	26.05.2010 26.05.2010
2.	Início da apresentação para potenciais investidores (<i>Roadshow</i>)	26.05.2010
3.	1ª Republicação do Aviso ao Mercado (com os logos das Corretoras Contratadas)	01.06.2010
4.	Início do Período de Reserva Início do Período de Reserva das Pessoas Vinculadas Início do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	02.06.2010 02.06.2010 02.06.2010
5.	Encerramento do Período de Reserva das Pessoas Vinculadas	14.06.2010
6.	Pedido de Alteração das Condições da Oferta	28.06.2010
7.	Autorização da CVM para Alteração das Condições da Oferta	08.07.2010
8.	2ª Republicação do Aviso ao Mercado (Divulgação das Alterações às Condições da Oferta)	09.07.2010
9.	Início do prazo para os investidores manifestarem eventual desistência da Oferta ⁽²⁾	12.07.2010
10.	Encerramento do prazo para os investidores manifestarem eventual desistência da Oferta ⁽²⁾	16.07.2010
11.	Encerramento das apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i>) ⁽³⁾ Encerramento do Período de Reserva ⁽³⁾ Encerramento do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	23.07.2010 23.07.2010 23.07.2010
12.	Cumprimento de Vícios Sanáveis da CVM	26.07.2010
13.	Obtenção do registro da Oferta junto à CVM	28.07.2010
14.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta	29.07.2010 29.07.2010
15.	Data de Liquidação	03.08.2010
16.	Publicação do Anúncio de Encerramento	04.08.2010

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

⁽²⁾ Sendo presumida a manutenção da aceitação da Oferta em caso de silêncio do investidor.

⁽³⁾ As apresentações para potenciais investidores (*Roadshow*), o Período de Reserva e o procedimento de Coleta de Intenções de Investimento foram interrompidos durante o período entre 25 de junho de 2010 e 8 de julho de 2010.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM n.º 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida às Quotas, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM n.º 400/03.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM n.º 400/03, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se que os Investidores Institucionais e/ou Investidores Não-Institucionais que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicar aos Investidores Institucionais e/ou Investidores Não-Institucionais que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início e às expensas do Fundo, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do Coordenador Líder, seu interesse em manter a sua aceitação da Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

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

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Quotas, conforme o disposto no artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM n.º 400/03, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária. Não haverá dedução de encargos ou tributos, de qualquer natureza, dos valores dados em contrapartida às Quotas pelos investidores na hipótese de devolução acima.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

A tabela abaixo indica os custos relacionados à Oferta:

Custo da Oferta	Montante (R\$)^(**)	% em relação ao montante total da Oferta^(*)
Comissão de Coordenação e Colocação	7.000.000,00	3,50%
Tributos incidentes sobre a Comissão de Coordenação e Colocação	747.648,00	0,37%
Taxa de estruturação do Administrador	20.000,00	0,01%
Apresentação a investidores e impressão de Prospectos	358.316,16	0,18%
Publicações	184.708,00	0,09%
Despesas de Registro CVM	82.870,00	0,04%
Despesas de Registro na BM&FBOVESPA	77.700,00	0,04%
Consultores Legais	450.000,00	0,23%
Total	8.921.242,16	4,46%

(*) Percentuais arredondados.

(**) Valores arredondados estimados.

(***) Custos arcados pela Consultora Imobiliária.

Preço por Quota (R\$)^(**)	Custo Unitário de Distribuição^(*)	
	Custo por Quota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Quota
100,00	4,46	4,46%

(*) Valores e percentuais arredondados.

(**) Com base no Preço de Emissão das Quotas da Primeira Emissão.

Montante Total da Oferta (R\$)	Custo Máximo da Oferta (R\$)
200.000.000,00	8.921.242,16

Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para consulta e obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo e do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM ou na BM&FBOVESPA apenas para consulta e reprodução.

O Coordenador Líder designou o Sr. Ricardo Behar como responsável por esclarecer quaisquer dúvidas e/ou prestar informações adicionais sobre a Oferta.

Coordenador Líder:

Banco Morgan Stanley S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 6º andar e 7º andar (parte)

São Paulo – SP

At.: Sr. Ricardo Behar

Tel.: (11) 3048-6000

Fax.: (11) 3048-6110

E-mail: ricardo.behar@morganstanley.com

Website: www.morganstanley.com.br/prospectos

O Administrador designou o Sr. José Alexandre Costa de Freitas como responsável por esclarecer quaisquer dúvidas e/ou prestar informações adicionais sobre a Oferta.

Administrador:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown
Rio de Janeiro – RJ
At.: José Alexandre Costa de Freitas
Tel.: (21) 3514-0000
Fax.: (21) 3514-0099
E-mail: fundos@oliveiratrust.com.br / estrutura@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br/port/fds/doc/131/prospecto_trxii.pdf

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar
Rio de Janeiro – RJ
Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br

BM&FBOVESPA

Praça Antonio Prado, n.º 48
São Paulo – SP
Website: www.bmfbovespa.com.br

Auditor Independente

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas pelo Auditor Independente.

PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes

Av. Francisco Matarazzo, n.º 1.400, Torre Torino
São Paulo – SP
At.: João Santos
Tel.: (11) 3674-2000
Fax.: (11)3674-2060
E-mail: joão.santos@br.pwc.com
Website: www.pwc.com.br

Consultores Legais do Fundo

Almeida Bugelli e Valença Advogados Associados
Rua Joaquim Floriano, n.º 72, 18º andar
São Paulo – SP
At.: Silvia Bugelli
Tel: (11) 3707-1153
Fax: (11) 3707-1154
Website: www.almeidabugelli.com

Consultores Legais do Coordenador Líder

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n.º 477
São Paulo – SP
At.: Marina Procknor
Tel: (11) 3147-7600
Fax: (11) 3174-7770
Website: www.mattosfilho.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

Não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor, Consultora Imobiliária, Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Quotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Quotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, Administrador, Gestor, Consultora Imobiliária, Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas quotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Quotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na Carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Quotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização das Quotas adquiridas no âmbito da Oferta, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Administrador, Gestor, Consultora Imobiliária, Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta.

Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante no Fundo.

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 de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (i) taxas de juros;
- (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (iii) flutuações cambiais;
- (iv) inflação;
- (v) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos;
- (vi) política fiscal;
- (vii) política habitacional;
- (viii) instabilidade social e política; e
- (ix) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Quotistas.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos Ativos e Outros Ativos do Fundo e das Quotas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Quotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa os mercados financeiro e de capitais e a economia do Brasil, tais como: flutuações nos mercados financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Quotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo ao mercado de capitais, por meio de emissão de novas quotas, caso necessário, em termos aceitáveis ou absolutos.

Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, os Ativos, os Outros Ativos e os Quotistas e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Quotistas.

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. Essas alterações incluem modificações na alíquota dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo e/ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que (i) não distribua menos de 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, bem como (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Ainda, segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo de investimento imobiliário ao investidor pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas e cujas quotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Quotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Quotas emitidas e cujas Quotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

Da mesma forma, não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Quotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo e de seus Quotistas.

O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a sua rentabilidade.

Ademais, ainda em relação à justiça brasileira, há de se considerar as hipóteses de (a) desapropriação de Imóvel investido pelo Fundo e a demora e dificuldades para recebimento da justa indenização na forma da lei; (b) perda do Imóvel e não cobertura do seguro ou dificuldade para recebimento da indenização em caso de sinistro; e (c) demora no recebimento de indenização em razão da identificação de vícios ocultos, riscos da construção, vícios redibitórios em qualquer dos Imóveis, impactando em eventuais despesas adicionais para o Fundo, em especial quanto à manutenção dos Imóveis que apresentarem tais riscos, além da possibilidade de haver suspensão e até mesmo rescisão do contrato de locação respectivo.

Riscos Relacionados ao Setor de Locação Imobiliária, às Locações, aos Locatários e aos Imóveis

Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Imóveis e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade em locar e/ou manter locados os espaços dos Imóveis. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Imóveis podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Imóveis não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Quotistas.

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 de imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos 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 se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Imóveis que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais, armazéns logísticos, galpões logísticos e centros de distribuição nas regiões onde se encontram os Imóveis descritos neste Prospecto Definitivo, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas ao setor de logística e afetem rodovias, ferrovias, hidrovias, portos e aeroportos, ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais das empresas locatárias dos Imóveis de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Imóveis; e (vi) percepções negativas pelos Locatários e/ou locatários em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Imóveis.

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

O mercado imobiliário no Brasil, em geral, e o mercado de locações imobiliárias, em especial, são bastante competitivos, o que pode representar uma ameaça à estratégia do Fundo.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos Imóveis ou mesmo inviabilidade da aquisição. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode afetar a margem das operações do Fundo como um todo, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos Imóveis, redução nos valores a serem obtidos pelo Fundo a título de aluguel dos Imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos Imóveis. Neste cenário, as operações do Fundo e sua lucratividade podem ser reduzidos, causando um efeito adverso na situação financeira e/ou rentabilidade do Fundo. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

A reforma e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações de logística próximos aos Imóveis poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Imóveis poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar ou renovar a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Quotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos Imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Quotistas.

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Prospecto Definitivo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Quotistas.

Os Imóveis foram objeto de processo de auditoria legal realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis e aos respectivos Contratos de Locação e Locatários, conforme apresentados pelos atuais proprietários dos Imóveis até a data deste Prospecto Definitivo, estando pendentes documentos que serão examinados após a celebração dos respectivos compromissos de venda e compra e eventual pagamento de valor correspondente a sinal e/ou princípio de pagamento.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data deste Prospecto Definitivo que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis, Contratos de Locação e/ou aos Locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, que será firmado após a liquidação da Oferta, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Imóvel, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Imóvel pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Imóvel.

Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Imóveis e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Imóveis. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Quotistas.

A efetiva aquisição dos Imóveis, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição de cada Imóvel, dependerá do montante total de recursos que venha a ser efetivamente captado pelo Fundo por meio da Oferta.

Os Imóveis descritos neste Prospecto Definitivo não pertencem, nesta data, ao Fundo. A efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição de cada Imóvel, dependerá, dentre outros fatores, do montante total de recursos efetivamente captados por meio da Oferta. A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Quotas suficientes para que seja alcançado o Montante Mínimo. Neste caso, o objetivo do Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade poderão ser impactados negativamente, uma vez que os investimentos do Fundo serão restringidos a um menor número de Imóveis.

O não sucesso pelo Fundo no exercício de opções de compra sobre os Imóveis pode causar um efeito adverso no Fundo.

Na Data de Liquidação da Oferta, a Consultora Imobiliária, em benefício do Fundo, será titular de instrumentos particulares de opção de compra firmados com os respectivos proprietários de tais Imóveis.

De acordo com referidos instrumentos de opção de compra, a opção poderá ser exercida pela Consultora Imobiliária, em benefício do Fundo, após a liquidação da Oferta. Os instrumentos de opção de compra são contratos celebrados entre as partes, não sendo passíveis de registro nas matrículas dos Imóveis.

Caso a Consultora Imobiliária não firme com os proprietários dos Imóveis os instrumentos particulares de opção de compra por qualquer motivo ou, em sendo firmados, caso um ou mais vendedores dos Imóveis venha a desrespeitar os referidos instrumentos de opção de compra, ou seja, não alienando os respectivos Imóveis ao Fundo ou alienando-os a terceiros, o Fundo não investirá em tais Imóveis e não conseguirá ingressar com execução específica contra os vendedores para que estes cumpram suas obrigações, com a não formalização da respectiva alienação do Imóvel ao Fundo. Sendo assim, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá efetivamente adquirir qualquer um dos Imóveis. Caso o Fundo não consiga adquirir qualquer dos Imóveis, a Consultora Imobiliária deverá prospectar oportunidades de investimento em Novos Ativos e submetê-las à aprovação da Assembleia Geral de Quotistas do Fundo. Caso (i) o Fundo não consiga adquirir qualquer dos Imóveis; (ii) a Consultora Imobiliária não identifique oportunidades de investimento em Novos Ativos ou caso tais oportunidades não sejam tão favoráveis ao Fundo quanto os Imóveis não adquiridos; e/ou (iii) a Assembleia Geral de Quotistas do Fundo não aprove qualquer dessas oportunidades de investimento em Novos Ativos que venham a ser apresentadas pela Consultora Imobiliária, os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade, bem como o horizonte de investimento dos Quotistas poderão ser negativamente impactados.

O desembolso do saldo (na hipótese de pagamento, pelo Fundo, de valores a título de sinal e/ou princípio de pagamento quando da assinatura do compromisso de venda e compra) ou do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Imóveis, com a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo, estará condicionada ao atendimento de determinadas condições.

A liquidação do saldo (na hipótese de pagamento, pelo Fundo, de valores a título de sinal e/ou princípio de pagamento quando da assinatura do compromisso de venda e compra) ou do valor total correspondente ao preço de aquisição de cada Imóvel, com a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo, estará condicionada ao atendimento de determinadas condições a serem estabelecidas nos compromissos de venda e compra de cada um dos Imóveis, os quais serão celebrados pelo Fundo após a Data de Liquidação da Oferta. O não atendimento de qualquer das condições descritas acima em observância aos prazos estabelecidos nos respectivos compromissos de venda e compra impossibilitará a aquisição dos respectivos Imóveis pelo Fundo, o que poderá impactar negativamente os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade, bem como o horizonte de investimento dos Quotistas.

Além do atendimento de eventuais outras condições a serem estabelecidas nos respectivos compromissos de venda e compra, a liquidação do saldo (na hipótese de pagamento, pelo Fundo, de valores a título de sinal e/ou princípio de pagamento quando da assinatura do compromisso de venda e compra) ou do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Imóveis Luft, Atacadão, 2 Alianças (DRV Pavuna), B2W e Royalty e Marbel e Whirpool pelo Fundo está condicionada ao atendimento de determinadas condições específicas já identificadas por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis conduzido até a data deste Prospecto Definitivo. Tais condições específicas, conforme descritas a seguir e na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 105 a 124 deste Prospecto Definitivo, estarão igualmente previstas nos compromissos de venda e compra de cada um dos referidos Imóveis e são as seguintes:

- (a) a efetiva aquisição do Imóvel Luft pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada à conclusão das obras que estão sendo realizadas no referido Imóvel e obtenção do respectivo “Habite-se”, observado o prazo que será estabelecido no respectivo compromisso de venda e compra;
- (b) a validade e eficácia do compromisso de venda e compra do Imóvel Atacadão estarão condicionadas à comprovação documentação da desconstituição e liberação da alienação fiduciária em garantia constituída sobre o referido Imóvel em favor do Banco Bradesco S.A., conforme descrita no item “Ônus, Gravames, Garantias ou Pendências” referente ao Imóvel Atacadão, na Seção “Descrição dos Imóveis” na página 123 deste Prospecto Definitivo. Adicionalmente, a efetiva aquisição do Imóvel Atacadão pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada (i) à conclusão das obras que estão sendo realizadas no referido Imóvel e obtenção do respectivo “Habite-se”, observado o prazo que será estabelecido no respectivo compromisso de venda e compra; e (ii) à regularização da divergência entre a área construída averbada na matrícula do Imóvel e a área construída informada no Contrato de Locação do Imóvel, a qual se refere à área de ampliação do Imóvel;
- (c) a efetiva aquisição do Imóvel 2 Alianças (DVR Pavuna) pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada à regularização do uso do referido Imóvel junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro pelo respectivo proprietário, fazendo constar da matrícula do Imóvel sua utilização para atividades de armazém geral;

- (d) a efetiva aquisição do Imóvel B2W e Royalty pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada à substituição, pelo respectivo proprietário, da garantia constituída em favor do Banco Sofisa S.A., representada pela cessão fiduciária dos créditos oriundos do Contrato de Locação do Imóvel B2W e Royalty, conforme descrita no item “Ônus, Gravames, Garantias ou Pendências” referente ao Imóvel B2W e Royalty, na Seção “Descrição dos Imóveis” na página 109 deste Prospecto Definitivo; ou, alternativamente, ao desconto, do preço a ser pago pelo Fundo pela aquisição do Imóvel B2W e Royalty, de montante correspondente ao valor atualizado da dívida junto ao Banco Sofisa S.A. Adicionalmente, a efetiva aquisição do Imóvel B2W e Royalty pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, também está condicionada ao desconto, do valor do preço a ser pago pelo Fundo pela aquisição do Imóvel B2W e Royalty, de montante correspondente ao valor dos débitos de IPTU do referido Imóvel; e
- (e) a efetiva aquisição do Imóvel Marbel e Whirpool pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada (i) à comprovação da efetiva celebração do respectivo Contrato de Locação entre a proprietária (Rio Claro Patrimonial e Assessoria Ltda.) e a locatária (Whirpool S.A.); (ii) ao desmembramento de parte do terreno em que se localiza o Imóvel, de modo que o Fundo somente será proprietário das áreas efetivamente locadas à Marbel e à Whirpool; e (iii) ao cancelamento da hipoteca de primeiro grau em favor de Banco ABN Amro Real; à comprovação de que a ação de execução promovida pelo Banco ABN Amro Real contra o proprietário do Imóvel não afeta a segurança e legalidade da sua aquisição pelo Fundo, bem como ao cancelamento deste ônus na matrícula do Imóvel; à comprovação de que a ação de execução promovida pelo HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo contra o proprietário do Imóvel não afeta a segurança e legalidade da sua aquisição pelo Fundo, bem como ao cancelamento deste ônus na matrícula do Imóvel, tudo conforme descrito no item “Ônus, Gravames, Garantias ou Pendências” referente ao Imóvel Marbel e Whirpool, na Seção “Descrição dos Imóveis” nas páginas 113 a 114 deste Prospecto Definitivo; ou, alternativamente, ao desconto, do preço a ser pago pelo Fundo pela aquisição do Imóvel Marbel e Whirpool, de montante correspondente ao valor atualizado das dívidas junto ao Banco ABN Amro Real e ao Banco HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo.

O não atendimento de qualquer das condições específicas descritas nas alíneas (a) a (e) acima em observância aos prazos a serem estabelecidos nos respectivos compromissos de venda e compra impossibilitará a aquisição dos respectivos Imóveis pelo Fundo, o que poderá impactar negativamente os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade, bem como o horizonte de investimento dos Quotistas. Ainda, a segurança e a legalidade da aquisição de qualquer Imóvel pelo Fundo poderão ser questionadas ou afastadas em razão de eventual aquisição sem o pleno e tempestivo atendimento de todas as condições que venham a estar estabelecidas nos respectivos compromissos de venda e compra.

Caberá à Consultora Imobiliária recomendar ao Gestor a aquisição dos Imóveis em nome do Fundo. Não há como assegurar que a Consultora Imobiliária não recomendará a aquisição de Imóveis cujas condições para efetiva aquisição pelo Fundo não tenham sido plenamente e tempestivamente atendidas.

Caberá à Consultora Imobiliária recomendar ao Gestor a aquisição dos Imóveis em nome do Fundo. Não há como assegurar que a Consultora Imobiliária não recomendará a aquisição de Imóveis cujas condições para efetiva aquisição pelo Fundo, conforme a serem estabelecidas nos respectivos compromissos de venda e compra, não tenham sido plenamente e tempestivamente atendidas. A segurança e a legalidade da aquisição de qualquer Imóvel pelo Fundo poderão ser questionadas ou afastadas em razão de eventual aquisição sem o pleno e tempestivo atendimento de todas as condições que venham a estar estabelecidas nos respectivos compromissos de venda e compra, que também poderá resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o respectivo Imóvel.

Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Quotistas.

Caso os Locatários exerçam direito de preferência na aquisição dos Imóveis a capacidade do Fundo adquirir os Imóveis será prejudicada.

A totalidade dos Imóveis passíveis de aquisição pelo Fundo encontra-se locada para os Locatários, nos termos dos Contratos de Locação. Por esta razão, na hipótese de aquisição de qualquer dos Imóveis pelo Fundo, o proprietário do Imóvel deverá notificar previamente o respectivo Locatário, para que este manifeste seu interesse no exercício de seu direito de preferência para aquisição do respectivo Imóvel em um determinado prazo, conforme determinado por lei. Caso o Locatário em questão venha efetivamente a exercer o seu direito de preferência para aquisição do Imóvel, o Imóvel deixará de ser passível de aquisição pelo Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.

A ausência temporária de registro dos instrumentos de compra e venda dos Imóveis nos cartórios competentes pode afetar a capacidade de adquirir os Imóveis.

Após a aquisição dos Imóveis pelo Fundo, e enquanto os instrumentos de compra e venda dos Imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, existe o risco destes Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em uma eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que pode dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o patrimônio do Fundo. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a sua rentabilidade.

Certas atividades do Fundo e/ou das Locatárias estão ou poderão estar sujeitas a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, locação, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e exploração de determinados Ativos pelo Fundo pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades do Fundo e a sua rentabilidade.

As operações do Fundo e/ou das Locatárias também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente as atividades de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelas Locatárias nos Imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte das Locatárias também pode acarretar a imposição de sanções administrativas e criminais ao Fundo, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo e a sua rentabilidade.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em num efeito adverso para os negócios do Fundo e resultados estimados.

As atividades das Locatárias poderão causar impactos ambientais, o que poderá resultar em impacto negativo relevante no valor dos Imóveis e, eventualmente, sujeitar o Fundo ao pagamento de multas e/ou indenizações.

As operações das Locatárias poderão causar impactos ambientais nas regiões em que se localizam os Imóveis. Nesses casos, o valor dos Imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e as Locatárias e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

A eventual sujeição das locações dos Imóveis a condições específicas podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e do Fundo.

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação que, em determinadas situações, garante certos direitos ao locatário, como, por exemplo, o de ajuizamento de ação renovatória, nas hipóteses em que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores que tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam 2 (dois) riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no referido imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, tal como na ação revisional, sendo que, nestes casos, fica à critério do Poder Judiciário a definição do valor final do respectivo contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos Locatários.

As operações conduzidas nos Imóveis dependem diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos Imóveis e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo.

Os serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos Imóveis. A interrupção desses serviços pode gerar, como consequência natural, o aumento dos custos e determinadas falhas na prestação de serviços. Em caso de interrupção, para que se consiga manter tais serviços em funcionamento, é necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que poderá acarretar em um gasto excessivo para o Fundo e um aumento significativo em suas despesas operacionais.

Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais aos Imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

Para fins de utilidade pública e interesse social, os Imóveis podem ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao Fundo se dará de forma justa.

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada.

Dessa forma, caso qualquer um dos Imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Imóveis podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Quotistas.

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Imóveis, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Quotistas.

Os Imóveis poderão ser objeto de seguro contratado pelos Locatários dos Imóveis, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Imóveis contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que os Locatários contratarão e manterão contratadas apólices de seguros para os respectivos Imóveis e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

O Fundo está sujeito aos riscos de crédito dos Locatários e/ou de eventuais adquirentes dos Imóveis, de modo que o inadimplemento por parte de tais Locatários e/ou por parte de eventuais adquirentes de Imóveis poderá afetar os resultados do Fundo.

Os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá, primordialmente, das receitas provenientes da locação comercial dos Imóveis e, ocasionalmente, da venda dos Imóveis, excluídas as despesas previstas no Regulamento como despesas do Fundo.

Os Quotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da realização, pelo Fundo, dos valores recebidos dos Locatários a título de locação e/ou dos valores recebidos de compradores a título de venda dos Imóveis. Assim, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos Locatários e dos adquirentes de seus Imóveis.

Os Locatários não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins desta Oferta. As informações incluídas neste Prospecto Definitivo, em atendimento à regulamentação aplicável, foram obtidas de fontes de acesso público. Desse modo, qualquer fator de risco relacionado diretamente aos Locatários deverão ser avaliados diretamente pelo potencial investidor.

O Fundo poderá ter dificuldades para negociar os termos e condições dos Contratos de Locação, haja vista que parcela substancial dos Imóveis passíveis de aquisição pelo Fundo já se encontra alugada para os Locatários.

Tendo em vista que os Imóveis passíveis de aquisição pelo Fundo já se encontram alugados para os Locatários, o Fundo, ao adquirir referidos Imóveis, deverá assumir a posição de locador nos Contratos de Locação, os quais não seguem um padrão único. Devido ao fato de os Contratos de Locação já se encontrarem vigentes e terem sido celebrados entre os atuais proprietários dos Imóveis e os Locatários, o Fundo poderá ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis ao Fundo, na qualidade de locador dos Imóveis, o que aumenta os riscos de o Fundo e os Quotistas sofrerem perdas. Quanto aos Locatários que já têm seus respectivos Contratos de Locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do Imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos Imóveis, a margem de negociação do Fundo será inexistente, tendo em vista que a Lei de Locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis. A descrição dos Contratos de Locação encontra-se disponível na Seção “Descrição dos Contratos de Locação dos Imóveis”, nas páginas 127 a 148 deste Prospecto Definitivo.

No caso de rescisão dos Contratos de Locação, o Fundo poderá ser impactado de forma negativa.

Caso algum dos Contratos de Locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo Locatário na data de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar o Imóvel nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação rescindidos e/ou encerrados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados.

A eventual existência de focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais poderá afetar adversamente o valor dos Imóveis e, conforme o caso, os resultados do Fundo.

Os Imóveis foram objeto de procedimentos de avaliação ambiental envolvendo levantamento topográfico, análise de dados históricos e outros procedimentos de análise para avaliação dos riscos ambientais relacionados aos Imóveis, bem como para verificar se os terrenos onde estão situados os Imóveis estão, ou estiveram, contaminados. Até a data deste Prospecto Definitivo, para os Imóveis 2 Alianças (DVR Pavuna), B2W e Royalty e Atacadão, foram identificados indícios de contaminação ambiental e, em consequência, foi recomendada a continuidade dos estudos de investigação. A confirmação de contaminação ambiental significativa nos terrenos desses Imóveis e/ou outros riscos ambientais poderá, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor desses Imóveis, afetando, por consequência, os resultados do Fundo. Ainda, eventuais focos de contaminação significativos ou outros riscos ambientais não identificados ou não identificáveis por meio do referido procedimento de avaliação ambiental, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Prospecto Definitivo que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Quotistas.

Os riscos descritos abaixo podem afetar de forma significativa as receitas mais relevantes do Fundo:

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

- (a) Quanto às receitas de locação dos Imóveis: O risco de crédito dos locatários não está limitado ao não pagamento de aluguéis pelos Locatários, ou o aumento de vacância nos Imóveis, que podem implicar no não recebimento de receitas por parte do Fundo, mas também ao não pagamento de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras responsabilidades que, ainda que sejam atribuídas aos Locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, poderão ser cobradas do Fundo. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos Locatários, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.
- (b) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis atualmente praticados: As projeções de receitas para as operações do Fundo serão feitas com base nos Contratos de Locação vigentes nos Imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo. Há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. A renegociação, pelo Fundo, e ajustes dos Contratos de Locação pode ser impedida no futuro, em decorrência de eventual nova regulamentação ou condições de mercado. Ainda em função dos Contratos de Locação, não havendo acordo entre o Fundo e o respectivo Locatário sobre o valor da locação, após três anos em que o valor do aluguel foi revisado pelas partes para colocá-lo a valor de mercado, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- (c) Quanto às receitas a serem projetadas: As projeções de receitas do Fundo serão feitas, sempre que possível, com base nos Contratos de Locação vigentes dos Imóveis adquiridos pelo Fundo. Existe a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos Locatários ou de decisão unilateral do Locatário de deixar o Imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu Contrato de Locação. Nestas hipóteses, é possível que tais fatos possam comprometer as receitas do Fundo, com reflexo negativo na remuneração do Quotista. Além disso, como os Imóveis serão adquiridos por um valor de avaliação que deverá levar em consideração o valor dos aluguéis à época da aquisição do respectivo Imóvel pelo Fundo, a eventual rescisão dos contratos em vigor pelos Locatários ou sua inadimplência poderão provocar uma queda da rentabilidade do Fundo com consequências negativas para os Quotistas, uma vez que os Imóveis vagos poderão ser locados a valores inferiores aos utilizados na avaliação.

Na qualidade de proprietário dos Imóveis, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.

Na qualidade de proprietário dos Imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Quotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas quotas, para arcar com eventuais perdas.

Despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis podem afetar a rentabilidade do Fundo.

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade das Quotas do Fundo.

O Fundo também estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do Locatário.

Os investimentos do Fundo serão concentrados nos Imóveis, o que ensejará um aumento nos riscos aos quais o Fundo encontra-se sujeito.

Os investimentos do Fundo serão concentrados nos Imóveis. A concentração dos investimentos do Fundo nos Imóveis potencializará os riscos a que o Fundo encontra-se sujeito, conforme descritos neste Prospecto Definitivo, aumentando os riscos de o Fundo e os Quotistas sofrerem perdas.

Os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Quotistas, poderão ser adversamente afetados durante os períodos específicos em que o Fundo é autorizado a manter a totalidade ou, conforme aplicável, parte substancial de seus recursos investidos em Outros Ativos.

Nos termos do Regulamento do Fundo e conforme descrito na Seção “Destinação dos Recursos e Política de Investimentos”, nas páginas 99 a 100 deste Prospecto Definitivo, o Fundo poderá manter (i) até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Outros Ativos, excepcionalmente, por ocasião da Primeira Emissão de Quotas do Fundo e enquanto o Fundo não tiver seu funcionamento autorizado pela CVM; e, (ii) até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em LFT, durante o Período de Negociação.

Nos períodos acima descritos, o desempenho do Fundo poderá ser adversamente afetado em decorrência do investimento da totalidade ou, conforme aplicável, de parcela substancial dos recursos do Fundo em Outros Ativos, podendo prejudicar os rendimentos do Fundo e, conseqüentemente, dos Quotistas, bem como distanciando o Fundo da Rentabilidade Alvo almejada.

Riscos Relacionados ao Fundo e às Quotas

Podem ocorrer flutuações no valor dos Ativos e dos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor dos Ativos e dos Outros Ativos que integram a Carteira pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos e/ou dos Outros Ativos integrantes da Carteira, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos e/ou dos Outros Ativos integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

As Quotas estão sujeitas a riscos de liquidez.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas quotas. Dessa forma, os investidores que venham a adquirir as Quotas poderão ter dificuldades para vender estes ativos no mercado secundário posteriormente.

Além disso, o investidor deve observar o fato de que o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Quotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Quotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, o Fundo e os demais fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Quotas ter dificuldade em realizar a venda de seus ativos no mercado secundário. Deste modo, o investidor que adquirir as Quotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

A propriedade das Quotas não confere aos Quotistas qualquer direito sobre os Imóveis e/ou sobre os demais Ativos ou Outros Ativos integrantes da Carteira.

A propriedade das Quotas não confere a seus titulares propriedade direta sobre os Imóveis, bem como demais Ativos e Outros Ativos integrantes da Carteira ou, ainda, sobre quaisquer de suas frações ideais específicas. Os direitos dos Quotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Quotas detidas.

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em quotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Quotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, das locações dos Imóveis e, ocasionalmente, da venda dos Imóveis.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Imóveis, os quais são imóveis de natureza comercial, construídos, destinados à operação de armazéns logísticos. Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Os Quotistas podem ser diluídos em novas ofertas de Quotas do Fundo caso não exerçam seu direito de preferência.

Nos termos do Regulamento, será garantido aos Quotistas do Fundo que tenham subscrito e integralizado suas Quotas na Primeira Emissão o direito de preferência na subscrição de quotas em novas emissões do Fundo, na proporção do número de Quotas que possuem, direito este concedido para exercício na própria Assembleia Geral que deliberar pela nova emissão de quotas. Neste contexto, no caso de novas emissões de quotas, os Quotistas que não venham a exercer direito de preferência na subscrição de quotas de novas emissões estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no capital do Fundo.

Riscos relacionados à Oferta

Desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Quotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Quotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, caberá à Consultora Imobiliária recomendar ao Gestor a aquisição de Imóveis, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Imóveis adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

O Fundo pode não entrar em operação, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido.

Existe a possibilidade de o Fundo ser liquidado, caso não seja subscrita quantidade de Quotas suficiente para o atendimento do Montante Mínimo da Oferta descrito neste Prospecto Definitivo. Na ocorrência desta hipótese, o Fundo deverá ser liquidado.

Outros Riscos

A Consultora Imobiliária atua em outras operações e empreendimentos imobiliários, o que pode acarretar em risco de conflito de interesses para com o Fundo.

A Consultora Imobiliária atua no segmento de terceirização de ativos imobiliários corporativos, mediante a estruturação de operações de *Built to Suit* (imóveis desenvolvidos sob medida para atender às necessidades de expansão imobiliária de grandes empresas), *Sale and Lease-Back* (aquisição do ativo imobiliário de uma empresa e a sua concomitante locação para o antigo proprietário), ou incorporações de imóveis comerciais. A Consultora Imobiliária poderá prestar tais serviços a quaisquer outros terceiros, inclusive fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações ou outras modalidades de fundos e investimentos coletivos. Desse modo, existe a possibilidade de ocorrerem situações de conflito de interesse, que poderão gerar impactos negativos nos investimentos do Fundo e, por consequência, no valor das Quotas.

Os demais Ativos da Carteira, além dos Imóveis, tais como os CRI, e os Outros Ativos estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais Ativos e aos Outros Ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados do Fundo.

Além dos riscos associados mais diretamente aos Imóveis e aos resultados das operações relacionadas com a locação e a venda dos Imóveis, o Fundo está sujeito a riscos inerentes aos demais Ativos e aos Outros Ativos da Carteira, dentre os quais destacam-se os seguintes:

- (a) Os Ativos e os Outros Ativos estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos Ativos e dos Outros Ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Ativos e/ou dos Outros Ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;
- (b) Os Ativos e os Outros Ativos estão também sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos e Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos e dos Outros Ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos e dos Outros Ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Ativos e dos Outros Ativos;
- (c) O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos e dos Outros Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos e/ou dos Outros Ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos; e
- (d) A precificação dos Ativos e dos Outros Ativos integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários, instrumentos derivativos e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado (“mark-to-market”) poderão ocasionar variações nos valores dos Ativos e dos Outros Ativos integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Quotas.

As operações do Fundo e os investimentos e locações relacionados aos Imóveis estão sujeitos a um conjunto de obrigações e contratos ainda pouco utilizados e testados.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange ao tipo de operação financeira a que estará sujeito o Fundo, em situações atípicas ou conflitantes, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para executar tais obrigações e contratos e/ou poderá, inclusive, não conseguir os resultados esperados no âmbito de tais execuções. Esses fatores poderão atrasar retornos do Fundo e/ou causar perdas ao Fundo e aos Quotistas

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da Consultora Imobiliária, ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Quotistas.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Quotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Quotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo.

O Fundo pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos e Outros Ativos, alteração da política econômica e decisões judiciais.

Informações Contidas neste Prospecto Definitivo.

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário relacionado a imóveis de operação logística, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado imobiliário relacionado a imóveis de operação logística, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

As informações constantes deste Prospecto Definitivo foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do Fundo baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

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

10. O TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto Definitivo terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições”, nas páginas 3 a 12 deste Prospecto Definitivo. Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.

Do Fundo

Denominação e Sede

O Fundo foi constituído sob a denominação “O TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, por ato único do Administrador que também aprovou o Regulamento do Fundo, conforme alterado pelos Instrumentos de Alteração, e a assunção das funções de administração e representação do Fundo, o qual passou a ter, para tais fins de representação, sede localizada na sede do Administrador, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown.

Base Legal, Forma e Prazo de Duração

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de quotas, com prazo de duração indeterminado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93 e a Instrução CVM n.º 472/08.

Histórico do Fundo

A constituição do Fundo foi formalizada em 16 de abril 2010, com a aprovação do inteiro teor do Regulamento, tendo seu respectivo “Instrumento de Constituição sido registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 776050, em 16 de abril de 2010.

O Regulamento foi alterado em (i) 20 de abril de 2010, por meio do Instrumento Particular de Retificação ao IPC; e (ii) em 25 de maio de 2010 e 24 de junho de 2010, por meio dos Instrumentos de Alteração, todos rubricados e assinados pelo Administrador. O Regulamento em vigor na data deste Prospecto Definitivo foi devidamente registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 776050, em 24 de junho de 2010.

Público Alvo

O Fundo é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, que tenham por objetivo de investimento a obtenção de rendimento de longo prazo, remunerados, preponderantemente, a partir da locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície de quaisquer dos Imóveis, conforme descrito no Regulamento. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

Do Objeto e da Política de Investimentos

Objeto

O objeto do Fundo é a aquisição de direitos reais relativos aos Imóveis, conforme identificados na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 105 a 124 deste Prospecto Definitivo, os quais serão de natureza comercial, construídos, destinados à operação de armazéns logísticos. O Fundo não poderá adquirir Imóveis em fase de construção, sendo permitida, no entanto, a celebração de compromissos de compra e venda de Imóveis condicionados à finalização das respectivas obras e obtenção do respectivo “Habite-se”.

Para informações adicionais a respeito dos Imóveis, vide Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 105 a 124 deste Prospecto Definitivo.

O investimento do Fundo nos direitos reais relativos aos Imóveis pode ser realizado diretamente ou mediante a aquisição de quotas ou ações de emissão de sociedades cujo único ativo ou ativos preponderantes seja(m) o(s) Imóvel(is), ou, ainda, de CRI lastreados em créditos vinculados ou decorrentes de contratos de locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície de qualquer dos Imóveis. O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em: (a) Imóveis; ou (b) Participações em Sociedades; ou (c) CRI. O investimento do Fundo nos Imóveis tem como principal objetivo a obtenção de renda decorrente dos Contratos de Locação dos Imóveis.

É possível, ainda, que ocorrendo uma das seguintes hipóteses descritas no Regulamento, e mediante aprovação pela Assembleia Geral, o Fundo possa investir em Novos Ativos, não identificados na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 105 a 124 deste Prospecto Definitivo:

- (i) alienação, a qualquer título, de qualquer dos Ativos do Fundo;
- (ii) desapropriação dos Imóveis de propriedade do Fundo e recebimento da respectiva indenização pelo expropriante;
- (iii) sinistro na apólice de seguro relativa a qualquer dos Imóveis de propriedade do Fundo e recebimento da respectiva indenização paga pela seguradora;
- (iv) demais casos de perda, pelo Fundo, da propriedade de quaisquer dos Imóveis e recebimento de indenizações ou pagamentos daí decorrentes;
- (v) não utilização integral, por qualquer razão, dos recursos destinados pelo Fundo para a aquisição de qualquer Ativo ou Novo Ativo pelo Fundo; ou
- (vi) não ocorrência, por qualquer razão, de aquisição de qualquer Ativo ou Novo Ativo pelo Fundo.

Os Novos Ativos serão direitos reais vinculados a imóveis de natureza comercial, construídos, destinados à operação de armazéns logísticos.

A qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, caso seja identificada e devidamente documentada previsão de liquidez de recursos ao Fundo para os 30 (trinta) dias imediatamente subsequentes em razão da ocorrência de qualquer das hipóteses expressamente previstas acima, ou por qualquer outro motivo, a Consultora Imobiliária deverá submeter à apreciação do Gestor e da Assembleia Geral de Quotistas do Fundo, prioritariamente em relação a quaisquer fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações para os quais preste serviços de consultoria, assessoria ou gestão, eventuais oportunidades de investimento em Novos Ativos que venham a ser identificadas pela Consultora Imobiliária e cujas características estejam de acordo com os objetivos do Fundo, bem como ao seu perfil de investimento, retorno e risco.

Política de Investimentos e Remuneração Alvo

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Gestor, com a consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, segundo a Política de Investimentos. A execução da Política de Investimentos do Fundo visa proporcionar aos Quotistas rendimento de longo prazo. O Fundo realizará investimentos nos Ativos, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos Imóveis, e, ocasionalmente, da alienação dos Ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos, ficando ressalvada a realização de investimentos de curto prazo em Outros Ativos.

Além do investimento nos Ativos ou, conforme o caso, nos Novos Ativos, o Fundo poderá manter recursos investidos em Outros Ativos:

- (i) a qualquer momento, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, pagamento de despesas e encargos do Fundo;

- (ii) durante o Período de Negociação, até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em LFT; e
- (iii) excepcionalmente, enquanto o Fundo não estiver em funcionamento, até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

O Fundo tem como rentabilidade alvo 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos Quotistas quando da Primeira Emissão, corrigido anualmente pela inflação, considerando-se os Ativos e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Quotas de Primeira Emissão do Fundo.

A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Quotistas por parte do Administrador, do Gestor, da Consultora Imobiliária e dos demais prestadores de serviços do Fundo. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito na Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 61 a 76 deste Prospecto Definitivo.

Para maiores informações sobre o objeto e a Política de Investimentos do Fundo, vide a Seção “Destinação dos Recursos e Política de Investimentos”, nas páginas 99 a 116 deste Prospecto Definitivo.

Da Administração

Administração

A administração do Fundo compreende os serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e manutenção do Fundo, e que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados. São terceiros contratados pelo Fundo em sua constituição, o Gestor, a Consultora Imobiliária, o Escriturador, o Custodiante e o Auditor Independente, além do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta.

O Fundo é administrado pelo Administrador.

O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Ativos adquiridos com os recursos do Fundo, contando com amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, podendo delegar ao Gestor poderes para adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos e, conforme aplicável, aos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive para transigir.

Obrigações e Responsabilidades do Administrador

- (a) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação no cartório de registro de imóveis e na BM&FBOVESPA, ou outro órgão competente, conforme o caso, das restrições da Lei n.º 8668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis relacionados aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, que os mesmos, bem como seus frutos e rendimentos:
 - (i) não integram o ativo do Administrador;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

- (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos Quotistas em sua sede:
 - (i) os registros dos Quotistas e de transferência das quotas do Fundo;
 - (ii) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Quotistas;
 - (iii) a documentação relativa aos Ativos e Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e às operações do Fundo;
 - (iv) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
 - (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Regulamento;
- (c) celebrar negócios jurídicos e realizar operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, sempre com base na consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, ressalvando-se que o Fundo contratará, às suas expensas, assessoria jurídica especializada;
- (d) receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo, em conta corrente do Fundo;
- (e) custear, em conjunto com o Gestor, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de quotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (f) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Outros Ativos adquiridos com os recursos do Fundo, exceto os Imóveis;
- (g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (b) acima até o término do procedimento;
- (h) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no capítulo VII da Instrução CVM n.º 472/08 e do Regulamento;
- (i) fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Quotas, contra recibo:
 - (a) exemplar do Regulamento do Fundo; e
 - (b) exemplar do prospecto do Fundo em caso de ofertas públicas registradas na CVM.
- (j) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (k) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- (l) supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

É vedado ao Administrador e ao Gestor praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras a Quotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de Quotas do próprio Fundo;
- (vi) vender Quotas à prestação, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) prometer rendimento predeterminado aos Quotistas;
- (viii) realizar operações que possam configurar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o empreendedor, observado o disposto no artigo 34, da instrução CVM n.º 472/08;
- (ix) constituir ônus reais sobre os Ativos, ficando permitida a aquisição, pelo Gestor, de Ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- (x) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xi) realizar operações com ações ou 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 os casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade.

Adicionalmente, não é permitido ao Administrador e ao Gestor:

- (i) adquirir, para seu patrimônio, Quotas; e
- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, que não sejam transferidos para benefício dos Quotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sendo que o Gestor está expressamente autorizado a adquirir, nos termos do Regulamento, em nome do Fundo, Ativos e Outros Ativos que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo Administrador, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do Ativo e/ou Outro Ativo seja considerado como vantagem ou benefício relacionado à atividade do Fundo.

No exercício de suas atribuições, o Administrador contratará, às expensas do Fundo:

- (i) distribuição das Quotas, estando tais gastos limitados aos valores indicados como “Custos da Oferta” no Prospecto Definitivo;
- (ii) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários, inclusive obras de reforma e manutenção, relacionados aos Imóveis para integrarem a Carteira;
- (iii) empresa de auditoria independente registrada na CVM, encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; e
- (iv) custódia dos Ativos do Fundo, exceto os Imóveis.

Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM n.º 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador pela CVM, ficará o Administrador obrigado a:

- (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre 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 Ativos e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, quando cabível, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Caso a substituição do Administrador na propriedade fiduciária dos Ativos não ocorra em até 6 (seis) meses da data de renúncia ou descredenciamento, ou da data de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, o Administrador, a seu exclusivo critério, poderá conceder adicional prazo de 6 (seis) meses ou determinar a liquidação antecipada do Fundo. Em sendo concedido prazo adicional e ao final do mesmo não tendo ocorrido a substituição, o Administrador determinará a liquidação antecipada do Fundo.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item (ii) imediatamente acima.

Aplica-se o disposto no referido item (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Gestão

Para a prestação de serviços de gestão do patrimônio do Fundo foi contratado o Gestor.

O Gestor deverá encaminhar ao Administrador as instruções necessárias para a realização, a prática e a execução, conforme consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, dos seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução do objetivo do Fundo, os quais poderão ser realizados sem prévia anuência dos Quotistas:

- (i) aquisição dos Ativos, dentre os indicados neste Prospecto Definitivo para integrar o patrimônio do Fundo;
- (ii) negociação de qualquer contrato relacionado aos Ativos, inclusive de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos Imóveis; e
- (iii) exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais das sociedades nas quais o Fundo venha a adquirir Participações em Sociedades;

O Administrador poderá, caso a caso, delegar poderes de representação do Fundo ao Gestor, sem prejuízo do dever de informação ao Administrador, para que pratique diretamente um dos atos listados nos incisos do parágrafo acima.

Obrigações, Responsabilidades e Vedações do Gestor

Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor:

- (i) selecionar, com base na consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, os Ativos e Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento;
- (ii) no caso de delegação das responsabilidades do Administrador, nos termos do Regulamento, e mediante instrumento próprio, 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 do Fundo; e
- (iii) cumprir com todas as demais responsabilidades descritas no Regulamento e no Contrato de Gestão.

É vedada ao Gestor a prática de quaisquer atos vedados ao Administrador.

Remuneração do Administrador e do Gestor

O Administrador e o Gestor farão jus ao recebimento da Taxa de Administração mensal correspondente ao percentual equivalente a 1/12 (um doze avos) do percentual anual de 0,3% (três décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo apurada diariamente, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviço.

A Taxa de Administração será dividida entre o Administrador e o Gestor, sendo que 0,2% (dois décimos por cento) ao ano será pago ao Administrador e 0,1% (um décimo por cento) ao ano será pago ao Gestor. Não obstante, a parcela da Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R\$11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) por mês e, quando em virtude do patrimônio líquido do Fundo isto ocorrer, ainda assim será devido ao Administrador tal valor mínimo, sendo acrescido, ainda, de parcela mensal equivalente a R\$1.000,00 (mil reais) por Novo Ativo adquirido pelo Fundo.

Adicionalmente à Taxa de Administração e sem prejuízo do disposto acima, será devido ao Administrador: (i) o valor mensal de R\$1.350,00 (um mil trezentos e cinquenta reais); e (ii) o valor mensal de R\$1,4575 por Quotista do Fundo, acrescido dos valores previstos no Anexo III do Regulamento. Essa remuneração será paga sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de referência.

O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM n.º 472/08, diretamente pelo Fundo à Oliveira Trust Servicer S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao Administrador, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao Administrador. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do Administrador; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos Quotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal, Assembleia Geral de Quotistas, bem como eventuais procedimentos extraordinários anteriores ou posteriores a tais eventos, será devida ao Administrador uma remuneração adicional equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, exceto para a participação do Administrador na Assembleia Geral Ordinária e em até 2 (duas) Assembleias Gerais Extraordinárias por ano, nos termos do artigo 7º, parágrafo 4º do Regulamento.

Nos termos da regulamentação aplicável, o Administrador pode estabelecer que as parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Taxa de Ingresso

O Fundo não cobrará taxa de ingresso dos Quotistas.

Escrituração, Custódia e Controladoria

O Fundo celebrou com o Escriturador e com o Custodiante contratos para prestação de serviços de, respectivamente, (i) escrituração e custódia das Quotas, cabendo ao Escriturador a prestação de serviços de emissão de extratos de contas de depósito a fim de comprovar a propriedade das Quotas e a qualidade de Quotista, bem como de (ii) custódia Ativos e dos Outros Ativos integrantes da Carteira do Fundo, exceto os Imóveis, cabendo também ao Custodiante a prestação dos serviços de custódia, controladoria, contabilidade e de tesouraria do Fundo.

Pela prestação dos serviços referidos acima será devido ao Custodiante e ao Escriturador a remuneração mensal total equivalente a 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano e paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviço, tendo um piso mínimo mensal conforme as seguintes condições:

- (i) de 0 (zero) a 4 (quatro) Imóveis integrantes da Carteira, o valor mínimo de R\$8.000,00 (oito mil reais);
- (ii) de 5 (quatro) a 7 (sete) Imóveis integrantes da Carteira, o valor mínimo de R\$9.000,00 (nove mil reais) por mês;
- (iii) até 10 (dez) Imóveis integrantes da Carteira, o valor mínimo de R\$11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) por mês; e

- (iv) acima de 10 (dez) Imóveis integrantes da Carteira, o valor mínimo de R\$11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) por mês, sendo devido o valor adicional de R\$500,00 (quinhentos reais) por Imóvel adicional que passe a integrar a Carteira, a partir do 11º (décimo primeiro) Imóvel adicional.

Consultora Imobiliária

O Administrador celebrou, em nome do Fundo, e às expensas deste, contrato de prestação de serviços de consultoria imobiliária com a Consultora Imobiliária.

A prestação de serviços de consultoria imobiliária compreenderá, preponderantemente, os serviços de:

- (i) assessoria técnica na análise de oportunidades de investimentos imobiliários;
- (ii) seleção e recomendação ao Gestor para aquisição dos Ativos, bem como acompanhamento dos Ativos;
- (iii) acompanhamento e supervisão das obras de manutenção e reformas dos Imóveis, na qualidade de única responsável por tais serviços;
- (iv) definição dos prestadores de serviços (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas);
- (v) acompanhamento de aprovações legais e da performance dos Ativos, incluindo a cobrança de alugueis e outros recebimentos, bem como do cumprimento das obrigações contratuais dos locatários, arrendatários ou cessionários de direitos reais referentes aos Imóveis;
- (vi) assessoria ao Administrador e ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;
- (vii) coordenação da administração das locações, obras de reformas, manutenção, e conservação dos Imóveis, dos arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos Imóveis, assim como a comercialização dos Imóveis e demais Ativos, conforme o caso;
- (viii) identificar Novos Ativos, recomendar a aquisição dos Ativos e de Novos Ativos ao Gestor.

A Consultora Imobiliária deverá disponibilizar ao Administrador, semestralmente, relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do Fundo, referente ao valor de mercado dos Imóveis integrantes da Carteira, 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 Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório.

A Consultora Imobiliária receberá pelos seus serviços a remuneração mensal o valor equivalente a 1/12 (um doze avos) do percentual anual de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, sendo apurada diariamente com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviço.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas pelo Auditor Independente.

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

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

Do Patrimônio do Fundo e das Quotas

Patrimônio e Emissões de Quotas

Primeira Emissão

A Primeira Emissão de Quotas compreende até 2.000.000 (dois milhões) de Quotas, com valor de R\$100,00 (cem reais) cada, no montante total de até R\$200.000.000 (duzentos milhões reais).

Cada quotista deverá investir no Fundo, individualmente, o valor mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 100 (cem) Quotas, observado o disposto no parágrafo abaixo. Sem prejuízo, o Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada quotista.

O valor mínimo de investimento no Fundo previsto no parágrafo acima poderá ser inferior a R\$10.000,00 (dez mil reais) exclusivamente em caso de excesso de demanda apurada no âmbito da Oferta e necessidade de rateio de tais Quotas entre os Investidores Não-Qualificados que tenham feito Pedido de Reserva, nos termos do item "Características da Oferta" da Seção "Termos e Condições da Oferta", na página 47 deste Prospecto Definitivo.

As Quotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

O Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Quotas de Primeira Emissão, desde que estejam subscritas e integralizadas Quotas no Montante Mínimo, equivalente a R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), representado por 800.000 (oitocentas mil) Quotas.

As Quotas eventualmente não subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Novas Emissões de Quotas

Por proposta do Gestor, com base na consultoria prestada pela Consultora Imobiliária, o Fundo poderá realizar novas emissões de Quotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, momento em que também serão definidas as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Na hipótese de nova emissão de quotas do Fundo, o valor de emissão de cada nova quota será fixado pela Assembleia Geral, de acordo com um dos seguintes critérios: (i) o valor patrimonial das Quotas à época da deliberação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Quotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme avaliação elaborada por empresa independente e especializada contratada para tanto às expensas do Fundo; (iii) o valor de mercado das quotas já emitidas, considerando os últimos 60 (sessenta) pregões; ou, ainda, (iv) o valor patrimonial das quotas de emissão do Fundo à época da deliberação, representado pelo quociente entre (a) o valor de avaliação dos Ativos integrantes da Carteira, apurado por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do Fundo, deduzido das obrigações do Fundo, e (b) o número de quotas emitidas. Admite-se, ainda que o Gestor ou o Administrador apresentem outro critério de fixação do valor da quota, desde que a Assembleia Geral aprove referido critério na forma do Regulamento.

É assegurado aos Quotistas titulares de Quotas do Fundo direito de preferência na subscrição de novas quotas em futuras emissões do Fundo, na proporção do número de Quotas que possuem, direito este concedido para exercício na própria Assembleia Geral que deliberar pela nova emissão de quotas ou em até 10 (dez) dias a contar da data de realização de tal Assembleia Geral. Referido direito de preferência poderá ser alienado a terceiros, sempre no ato da Assembleia Geral que deliberar pela nova emissão de quotas do Fundo ou em até 10 (dez) dias a contar da data de realização de tal Assembleia Geral. As quotas de emissão do Fundo objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas já emitidas pelo Fundo.

De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral, as quotas de nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em Ativos, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, contratada às expensas do Fundo por indicação da Consultora Imobiliária, nos termos do Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, desde que enquadrados na Política de Investimentos do Fundo e observada a legislação aplicável.

Características das Quotas e Emissões

As Quotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe e terão a forma nominativa e escritural. O Fundo manterá contrato com o Escriturador para prestação dos serviços de escrituração das Quotas, o qual emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Quotas e a qualidade de Quotista.

Depois de as Quotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Quotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA.

O incorporador, construtor e sócio de um determinado empreendimento em que o Fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado até 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas. Dado que referido percentual máximo corresponde ao limite previsto na legislação tributária, a eventual participação de tais pessoas como Quotistas não terá conseqüências tributárias.

Direitos de Voto das Quotas

A cada quota de emissão do Fundo corresponderá um voto na Assembleia Geral.

Da Assembleia Geral

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

- (a) examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (b) alterar o Regulamento do Fundo, ressalvas as hipóteses expressamente previstas na alínea (h) abaixo;
- (c) destituir ou substituir o Administrador ou o Gestor e/ou eleger seu substituto, bem como decidir pela rescisão do contrato de prestação de serviços de consultoria imobiliária, firmado entre o Fundo e a Consultora Imobiliária;
- (d) deliberar sobre:
 - (i) substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante nos casos de renúncia, dissolução, liquidação extrajudicial, ou insolvência;
 - (ii) fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
 - (iii) a emissão de novas quotas do Fundo, bem como a fixação do valor de emissão da nova quota do Fundo;

- (iv) alienação dos Ativos e aquisição e alienação de Novos Ativos, sempre com base em proposta formulada e apresentada pela Consultora Imobiliária e consoante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis, indicada pela Consultora Imobiliária e contratada às expensas do Fundo;
 - (v) alienação de Imóvel pelas sociedades investidas pelo Fundo (Participação em Sociedades), salvo se a alienação se der em favor do Fundo;
 - (vi) a realização de qualquer outra atividade pelas sociedades investidas pela Fundo (Participação em Sociedades), que não a própria alienação do Imóvel ao Fundo ou ato vinculado à referida alienação;
 - (vii) dissolução e liquidação do Fundo em relação ao que não estiver disciplinado no Regulamento.
- (e) Apreçar laudo de avaliação de bens e direitos que sejam utilizados na integralização de quotas do Fundo, o qual deverá ser elaborado por empresa especializada, indicada pela Consultora Imobiliária e contratada às expensas do Fundo;
 - (f) eleger e destituir o representante dos Quotistas;
 - (g) deliberar sobre o aumento de despesas e encargos do Fundo; e
 - (h) alterar o Regulamento no que se refere: (i) ao objeto do Fundo, observado que a aquisição de Novos Ativos, expressamente prevista no parágrafo segundo do artigo 2º do Regulamento não implicará alteração do objeto do Fundo; (ii) à Política de Investimentos do Fundo; e/ou (iii) à Taxa de Administração.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral. Os Quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Quotas ou o representante dos Quotistas também poderão convocar diretamente a Assembleia Geral. Neste caso, a convocação deverá ser dirigida ao Administrador, o qual deverá realizar convocação da Assembleia Geral no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral deliberar em contrário.

A convocação da Assembleia Geral será feita mediante comunicação escrita, enviada por via postal, ou correio eletrônico, neste último caso mediante anuência prévia e específica para a utilização de correio eletrônico pelo Quotista.

Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a Ordem do Dia, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias contados da expedição da comunicação ao Quotista. Na mesma comunicação, deverá ser realizada a segunda convocação. O prazo para realização da Assembleia Geral em segunda convocação será de, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data prevista para Assembleia Geral em primeira convocação.

Independentemente da convocação, será considerada regular a Assembleia Geral instalada com a presença da totalidade dos Quotistas.

A Assembleia Geral de Quotistas será instalada com a presença de qualquer número de Quotistas. O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua sede e em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral e mantê-los lá até a sua realização.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Quotistas que representem a maioria simples das Quotas presentes, correspondendo a cada Quota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas nos parágrafos abaixo e detalhadas no Regulamento.

Dependem da aprovação, em primeira ou em segunda convocação, de Quotistas que representem a maioria, no mínimo, das Quotas emitidas e em circulação, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d), incisos (ii) e (vii), e (e) acima, observando-se o disposto no parágrafo abaixo.

Em relação às alterações específicas do Regulamento estabelecidas na alínea (h) acima, bem como as deliberações previstas alíneas (c) e (f) acima, a aprovação de tais matérias depende da aprovação de Quotistas, em primeira ou em segunda convocação, que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Quotas subscritas e integralizadas no patrimônio do Fundo.

Em relação à matéria prevista na parte final da alínea (c) acima, no tocante à rescisão do referido contrato firmado entre o Fundo e a Consultora Imobiliária, poderá ocorrer a rescisão com “justa causa”, ou seja, exclusivamente nos casos de (i) comprovada ação intencional da Consultora Imobiliária imbuída de dolo ou fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades; (ii) decretação de falência da Consultora Imobiliária, ou pedido por esta de recuperação judicial ou extrajudicial; e (iii) descumprimento de obrigações contratuais que deveria observar nas suas atividades na qualidade de Consultora Imobiliária, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento da obrigação, hipótese na qual, não haverá qualquer ônus para o Fundo.

A deliberação acerca das matérias previstas na alínea (d), itens (iii), (iv), (v) e (vi), acima dependem da aprovação, em primeira convocação, de Quotistas que representem a maioria, no mínimo, das Quotas emitidas e em circulação, ou, em segunda convocação, dos Quotistas que representem a maioria simples das Quotas presentes à Assembleia Geral.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas inscritos no livro de Registro de Quotistas até 3 (três) Dias Úteis antes da data da Assembleia Geral, observadas as disposições do Regulamento.

Tem qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Quotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pelo Administrador e com urgência justificada.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Os Quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia Geral, nos termos da respectiva convocação.

Do Representante dos Quotistas

O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos Quotistas, pessoa física ou jurídica, nomeado pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, com a observância dos seguintes requisitos, além dos previstos nas normas aplicáveis:

- (i) O representante deverá ser Quotista do Fundo ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Quotista; e
- (ii) O representante não poderá exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

A Assembleia Geral que deliberar a nomeação do representante de Quotistas, deverá fixar-lhe mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Compete ao representante dos Quotistas fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento.

Das Despesas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- (i) a Taxa de Administração e remuneração da Consultora Imobiliária;
- (ii) os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (iii) as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais, autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do Fundo;
- (iv) as despesas expediente de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas e impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- (v) as despesas com a distribuição primária das Quotas;
- (vi) as despesas com admissão de Quotas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado de valores mobiliários, se for o caso;
- (vii) as comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações efetuadas em nome e benefício do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- (viii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação eventualmente imposta ao Fundo ou decorrente de assessoria legal na aquisição dos bens imóveis, na sua legalização e nos contratos de locação;
- (ix) valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas atribuições;
- (x) as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo, e à realização de Assembleia Geral;
- (xi) as taxas de custódia de Ativos e Outros Ativos do Fundo, exceto Imóveis;
- (xii) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento; e
- (xiii) outras despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos nos Imóveis integrantes da Carteira, expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral, tendo já sido aprovada a realização de despesas com valor anual de até R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), corrigido por INCC, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral.

Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas não previstas acima, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos sobre Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ele a renunciar a suas funções como Administrador do Fundo ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

Da Dissolução e Liquidação do Fundo

A dissolução e liquidação do Fundo dar-se-á exclusivamente nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável ou mediante deliberação de Assembleia Geral, conforme quorum estabelecido no Regulamento.

Uma vez aprovada a liquidação ou dissolução do Fundo, o valor do patrimônio será, após a alienação dos Ativos e Outros Ativos e o pagamento de todas as dívidas, despesas e encargos inerentes ao Fundo, partilhado entre os Quotistas na proporção de suas Quotas, no prazo de até 30 (trinta) dias. O Fundo poderá, a critério do Administrador e conforme recomendação do Gestor, amortizar parcialmente as Quotas, inclusive em razão de venda de Ativos.

Na hipótese de liquidação, 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, Constarão de notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo a análise do Auditor Independente quanto à regularidade e equidade de eventuais amortizações que possam ter sido realizadas em condições não equitativas ou em desacordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha a que se refere o segundo parágrafo deste item acima, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo junto à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias.

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

O Administrador deverá divulgar as seguintes informações periódicas:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, (a) o valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Quotas e a rentabilidade do período, e (b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (ii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Quotista ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre: (a) o balancete semestral, (b) o relatório do Administrador, observado o disposto no parágrafo segundo do Regulamento; e
- (iv) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício (a) as demonstrações financeiras, (b) o relatório do Administrados, e (c) o parecer do Auditor Independente, observado o disposto no parágrafo segundo do artigo 39 do Regulamento; e
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

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

Os relatórios do Administrador descritos acima devem conter, no mínimo:

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

- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser disponibilizado pelo Gestor;
- (iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
 - (a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo conforme relatório disponibilizado pela Consultora Imobiliária;
 - (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - (c) o valor de mercado dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pela Consultora Imobiliária, ou por empresa de consultoria especializada indicada pela Consultora Imobiliária e contratada às expensas do Fundo para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos Ativos e demais ativos integrantes da Carteira;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (vi) o valor patrimonial das Quotas, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres do calendário; e,
- (vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

A publicação de informações acima relacionadas ao Fundo será feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Quotistas em sua sede.

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

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (iii) prospecto nos casos de ofertas públicas registradas na CVM, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Quotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400/03; e
- (iv) fatos relevantes.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e tempestiva, de modo a garantir aos Quotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Quotas.

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

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo acima, enviar as informações em referência ao mercado organizado em que as Quotas 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.

O Administrador deverá enviar a cada Quotista:

- (i) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Quotistas;
- (ii) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Quotas, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e,
- (iii) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

Da Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo, nos termos da lei vigente, deverá distribuir aos Quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93. Sem prejuízo, o Fundo distribuirá aos Quotistas, até o dia 25 de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo Gestor, que deduzirá as despesas do Fundo, pagas ou provisionadas, além de deduzir o valor da reserva de contingência referida abaixo. Os rendimentos serão devidos aos Quotistas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do dia 15 de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente. Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido nos termos do parágrafo abaixo.

Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos Imóveis, ou, ainda, alienação dos Ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos, e eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em Outros Ativos, deduzidos o valor do custo de aquisição do Ativo ou do Outro Ativo, conforme o caso, bem como os custos de cobrança e custos e encargos do Fundo em geral, valores compromissados com contratos já firmados pelo Fundo, em especial em relação a construção de empreendimentos imobiliários, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo Fundo e a provisão das demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Quotas, em conformidade como disposto na Instrução CVM n.º 206, de 14 de janeiro de 1994.

O valor da reserva de contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos Ativos. Para a sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na reserva, será procedida a retenção, por recomendação do Gestor, de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite de 1% (um por cento) do total dos Ativos.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Do Tratamento Tributário

Para informações e esclarecimentos a respeito do tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos quotistas do Fundo, vide a Seção "Tributação", nas páginas 163 a 165 deste Prospecto Definitivo.

Do Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

11. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo serão utilizados na aquisição dos Imóveis, direta ou indiretamente, por meio de Participações em Sociedades, bem como da aquisição de CRI, em observância à Política de Investimentos. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não for investida nos Ativos será alocada em Outros Ativos em observância ao disposto no Regulamento.

Não existe uma ordem de preferência pré-determinada para a aquisição dos Ativos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo irá priorizar a aquisição dos Ativos que forem objeto de recomendação pela Consultora Imobiliária ao Gestor. A Consultora Imobiliária deverá levar em consideração, ao realizar suas recomendações ao Gestor, as perspectivas de rendimento oferecidas pelos Ativos para o Fundo e para os Quotistas, diante da conjuntura do mercado, bem como as condições para fechamento dos negócios relativos à aquisição dos Ativos.

A aquisição dos Ativos pelo Fundo deverá ocorrer a partir da data em que a CVM autorizar o funcionamento do Fundo, até a data de término do Período de Negociação.

A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Quotas suficientes para que seja alcançado o Montante Mínimo. Neste caso, o objetivo do Fundo poderá ser impactado negativamente, uma vez que os investimentos do Fundo serão restringidos a um número menor de Ativos, os quais serão adquiridos de acordo com a ordem de prioridade que for definida, à época, pela Consultora Imobiliária, tendo em vista os valores apurados e os valores de aquisição dos Imóveis. Sem prejuízo da análise e decisão da Consultora Imobiliária à época, conforme descrito acima, e pressupondo-se atendidas todas as condições para a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, as estarão previstas nos respectivos compromissos de venda e compra que serão firmados após a Data de Liquidação da Oferta, em cumprimento aos instrumentos particulares de opção de compra dos Imóveis, estima-se que a aquisição dos Imóveis pelo Fundo deva ser realizada em observância à seguinte ordem de preferência indicativa, considerando o montante de recursos que venha a ser efetivamente captado por meio da Oferta: Imóvel Magazine Luiza, Imóvel Magna, Imóvel Iscar, Imóvel Ceratti, Imóvel 2 Alianças (DVR Pavuna), Imóvel Atacadão, Imóvel Luft, Imóvel B2W e Royalty e Imóvel Marbel e Whirlpool.

Os Imóveis selecionados para a composição da Carteira estão sob processo de avaliação, conduzido pela Consultora Imobiliária, por meio do qual estão sendo avaliados diversos fatores, tais como: (i) a análise de crédito do locatário ou do potencial cliente; (ii) análise da localização dos terrenos, que devem estar localizados próximos a grandes centros de consumo; (iii) análise de liquidez do projeto, em caso de contratos "Built to Suit", na qual a sua flexibilidade de uso foi considerada; (iv) a negociação dos termos e condições da operação; e (v) a condução de processo de auditoria interna e legal do contratante/locatário e do projeto em si, inclusive sob a ótica ambiental. Após a conclusão de todos esses fatores, a Consultora Imobiliária poderá optar por conduzir ou não com a operação e consequente aquisição dos Imóveis.

Os Imóveis descritos na Seção "Descrição dos Imóveis" deste Prospecto Definitivo poderão não ser objeto de investimento pelo Fundo pelos motivos descritos acima. No entanto, o Fundo não poderá adquirir quaisquer outros imóveis e/ou realizar quaisquer outros investimentos que não sejam os Imóveis, salvo mediante deliberação da Assembleia Geral de Quotistas do Fundo, observados os procedimentos e quoruns estabelecidos no Regulamento. O investimento do Fundo nos Imóveis tem como principal objetivo a obtenção de renda decorrente dos Contratos de Locação dos Imóveis.

Na hipótese de não atendimento das condições referidas acima, ou na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08.

Além disso, ocorrendo qualquer uma das hipóteses abaixo, o Fundo poderá destinar recursos para aquisição de Novos Ativos, em conformidade com a Política de Investimento do Fundo, conforme seja aprovado pela Assembleia Geral: (a) alienação, a qualquer título, de qualquer dos Ativos de propriedade do Fundo; (b) desapropriação de qualquer dos Imóveis de propriedade do Fundo e recebimento da respectiva indenização paga pelo expropriante, (c) sinistro na apólice de seguro relativa a qualquer dos Imóveis de propriedade do Fundo e recebimento da respectiva indenização paga pela seguradora; (d) demais casos de perda, pelo Fundo, da propriedade sobre quaisquer dos Imóveis e recebimento de indenizações ou pagamentos daí decorrentes; (e) não ocorrência, por qualquer razão, de aquisição de qualquer Ativo ou Novo Ativo pelo Fundo; ou (f) não utilização integral, por qualquer razão, dos recursos destinados pelo Fundo para a aquisição de qualquer Ativo ou Novo Ativo.

Para informações adicionais a respeito da “Política de Investimentos do Fundo” vide item “Do Objeto e Da Política de Investimentos” da Seção “O TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, nas páginas 79 e 81 deste Prospecto Definitivo.

Política de Investimentos

Visão Geral

Em virtude da atuação do Gestor e da Consultora Imobiliária nos termos do Regulamento, o Fundo conta com o *know-how*, a *expertise* e os demais elementos necessários para obter êxito na formação da Carteira com parte ou a totalidade dos Imóveis, principalmente sob o ponto de vista dos seguintes fatores: (i) risco e retorno, (ii) geração de caixa e (iii) potencial de valorização dos Ativos.

Princípios da Política de Investimentos do Fundo

A Política de Investimentos será orientada pelos seguintes princípios:

- (i) *Diversificação da Carteira*: diversificação da Carteira, com o objetivo de reduzir os riscos aos quais o Fundo está sujeito, tais como os riscos de desvalorização do patrimônio, inadimplência e vacância; e
- (ii) *Valorização dos Ativos*: valorização dos Ativos e geração de rendimentos ao Fundo, por meio de recomendação ao Gestor de oportunidades de investimento pela Consultora Imobiliária e uma gestão ativa dos Ativos pelo Gestor, em especial na busca das melhores condições para locação dos Imóveis.

Vantagens Competitivas

Acreditamos que, devido à participação do Gestor e da Consultora Imobiliária, o Fundo conta com as seguintes vantagens competitivas:

- (i) *Experiência*: O Gestor e a Consultora Imobiliária possuem executivos com experiência nos setores financeiro e imobiliário, sendo que a combinação das experiências de seus executivos contribuem fundamentalmente para a condução bem sucedida dos negócios do Fundo, formando um time de profissionais capacitados a identificar com eficiência oportunidades relacionadas aos investimentos do Fundo nos Ativos;
- (ii) *Capacidade diferenciada de aproveitar oportunidades*: o Fundo, por meio do Gestor e da Consultora Imobiliária, acredita dispor de vantagem significativa nas negociações dos Imóveis, por meio do amplo uso de sistemas de inteligência de mercado e bases estatísticas para determinar os preços justos das negociações, com a menor interferência possível de fatores subjetivos; e
- (iii) *Gestão ativa dos Ativos*: Será realizado, exclusivamente pelo Gestor e pela Consultora Imobiliária, um monitoramento ativo do valor de mercado e do estado de conservação dos Ativos, a fim de que sejam favoráveis à locação.

Diretrizes da Política de Investimentos

O Fundo tem por objeto a aquisição de direitos reais relativos aos Imóveis, os quais, em linhas gerais possuem as seguintes características:

- (i) natureza comercial;
- (ii) construídos; e
- (iii) destinados à operação de armazéns logísticos.

Nos termos do Regulamento, o Fundo não poderá adquirir Imóveis em fase de construção, sendo permitida, no entanto, a celebração de compromissos de compra e venda de Imóveis condicionados à finalização das respectivas obras, obtenção do respectivo "Habite-se". Ainda, os investimentos do Fundo nos Imóveis poderão ser realizado direta ou indiretamente, por meio de Participações em Sociedades e/ou a aquisição de CRI.

A administração do Fundo será realizada com observância do disposto no Regulamento e nesta Seção, observando a seguinte Política de Investimentos:

- (i) O Fundo realizará investimentos nos Ativos, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos Imóveis, e, ocasionalmente, alienação dos Ativos, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos, ressalvada a realização de investimentos de curto prazo em Outros Ativos, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, para fins de liquidez e pagamento de despesas correntes do Fundo;
- (ii) A Seção "Descrição dos Imóveis", nas páginas 105 a 124 deste Prospecto Definitivo, contém informações sobre os Imóveis que comporão a Carteira, direta ou indiretamente, por meio da aquisição dos Ativos.

O Fundo investirá nos Ativos, observando sempre os seguintes limites:

- (i) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido nos Imóveis;
- (ii) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Participações em Sociedades; e
- (iii) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em CRI.

Além do investimento em Ativos, o Fundo poderá manter recursos investidos em Outros Ativos nas seguintes circunstâncias:

- (i) a qualquer momento, até 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido em Outros Ativos, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, e do pagamento de despesas e encargos do Fundo, conforme estabelecido no Regulamento;
- (ii) durante o Período de Negociação, conforme contratos firmados com os proprietários dos Ativos, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em LFT; e
- (iii) excepcionalmente, enquanto o Fundo não tiver seu funcionamento autorizado pela CVM, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Outros Ativos.

Os recursos investidos em Outros Ativos serão resgatados para: (a) pagamento da taxa de administração do Fundo; (b) pagamento de encargos e quaisquer despesas do Fundo, inclusive de despesas com aquisição de Ativos; (c) investimentos em Ativos; e (d) realização de obras e reformas dos Ativos administradas pela Consultora Imobiliária, aprovadas pelo Gestor e, se em valores superiores ao limite anual estabelecido no artigo 38, alínea (m), do Regulamento, aprovadas pela Assembleia Geral.

Especificamente no que diz respeito ao investimento do Fundo em Participações em Sociedades, deverão ser observados os seguintes critérios de governança:

- O investimento do Fundo em Participações em Sociedades se dará de forma eventual e somente nas sociedades cujo ativo único ou ativos preponderantes seja(m) o(s) Imóvel(is);
- As sociedades investidas deverão ser sociedades por ações ou sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
- As sociedades investidas deverão ser controladas única e exclusivamente pelo Fundo, sendo que o Gestor, no exercício da política de voto do Fundo, deverá atuar ativamente na condução dos negócios das sociedades investidas, participando e votando em todas as suas reuniões de sócios, assembleias gerais e especiais, de qualquer natureza;
- Após a aquisição pelo Fundo de quaisquer Participações em Sociedades, o Gestor, tão logo seja possível, tomará as providências necessárias para que o(s) Imóvel(is) de titularidade da sociedade investida seja(m) transferido(s), para o Fundo; e
- Uma vez transferido(s) o(s) Imóvel(is) da sociedade investida para o Fundo, a sociedade será mantida inoperante, e, portanto, sem qualquer atividade. Após o decurso de 6 (seis) anos de inoperância, a sociedade será liquidada ou dissolvida.
- Enquanto a sociedade investida pelo Fundo for titular de direitos sobre Imóvel(is):
 - a) a alienação do(s) Imóvel(is) por parte das sociedades investidas dependerá da prévia autorização da Assembleia Geral, nos termos do Regulamento, ressalvada a transferência do(s) Imóvel(is) ao Fundo, a qualquer título;
 - b) as sociedades investidas deverão ter suas demonstrações financeiras auditadas por empresa de auditoria independente, a ser determinada pelo Fundo; e
 - c) a administração das sociedades investidas será realizada sob a supervisão direta da Consultora Imobiliária.

A Política de Investimentos não poderá ser alterada sem prévia deliberação da Assembleia Geral de acordo com o quorum estabelecido no Capítulo XIV do Regulamento.

12. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Os Imóveis descritos nesta Seção não pertencem, nesta data, ao Fundo. A efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo está sujeita a determinados fatores alheios ao Gestor e à Consultora Imobiliária que incluem, sem limitação: (i) a aquisição dos Imóveis dependerá do montante total de recursos que venha a ser efetivamente captado pelo Fundo por meio da Oferta, sendo que a Oferta compreende até 2.000.000 de Quotas, perfazendo o montante de até R\$200.000.000,00, mas o Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição, desde que estejam subscritas e integralizadas 800.000 Quotas representando o valor mínimo de R\$80.000.000; e (ii) a aquisição dos Imóveis dependerá do atendimento de determinadas condições previstas nos respectivos compromisso de venda e compra que serão firmados após a Data de Liquidação da Oferta, em cumprimento aos instrumentos particulares de opção de compra. Desse modo, a aquisição dos Imóveis descritos abaixo é meramente planejada nos termos do Regulamento e da Seção “Destinação dos Recursos e Política de Investimentos”, nas páginas 99 a 100 deste Prospecto Definitivo.

Os Imóveis descritos nesta Seção “Descrição dos Imóveis” poderão não ser objeto de investimento pelo Fundo pelos motivos descritos acima. No entanto, o Fundo não poderá adquirir quaisquer outros imóveis e/ou realizar quaisquer outros investimentos que não sejam os Imóveis, salvo mediante deliberação da Assembleia Geral de Quotistas do Fundo, observados os procedimentos e quoruns estabelecidos no Regulamento. O investimento do Fundo nos Imóveis tem como principal objetivo a obtenção de renda decorrente dos Contratos de Locação dos Imóveis.

Imóvel “Luft”



Características do Imóvel Luft

Proprietário(s) (Titulares dos Direitos Aquisitivos do Imóvel)

RAZÃO SOCIAL: HAKA 05 Participações S.A. (Titular do direito de superfície até 01/07/2021)

CNPJ/MF: 10.666.044/0001-09

ENDEREÇO: Rua dos Pinheiros, n.º 870, conjunto 242

CIDADE: São Paulo

UF: SP

CEP: 05422-001

RAZÃO SOCIAL: HAKA 06 Participações S.A. (Titular da propriedade residual)

CNPJ: 10.666.049/0001-31

ENDEREÇO: Rua dos Pinheiros, n.º 870, conjunto 242

CIDADE: São Paulo

UF: SP

CEP: 05422-001

Identificação do Imóvel e Localização Geográfica

Imóvel construído sob medida para a FBD Distribuidora Ltda. (“Luft”), localizado em um loteamento industrial denominado “Pólo Industrial Jandira II”, e será destinado à operação do novo centro de distribuição da Luft, com estimativa para finalização das obras de construção em julho de 2010. No Imóvel existem áreas para armazenagem de produtos “secos”, bem como câmaras frigoríficas para armazenagem de produtos resfriados e congelados, além de um edifício administrativo com cozinha industrial e refeitório. Terreno de 15.123m², com 10.092m² de área construída, sendo 8.319m² de galpão e 1.075m² de área administrativa.

Localizado em uma região valorizada do mercado de São Paulo, o Imóvel está situado no município de Jandira, nas proximidades da altura do km 31 da Rodovia Castelo Branco e antes do pedágio de Itapevi, no km 33 – a apenas 1,7 km de distância da Rodovia Castelo Branco e a 8,8 km do Rodoanel Mario Covas. A região tem densa ocupação logística e praticamente não existe terrenos disponíveis na área para fins logísticos.

O Imóvel foi construído sob medida para a Luft, tem características diferenciadas, pois toda construção projetada obedece aos controles exigidos pela indústria de alimentos. Desta forma, as instalações contam com a estrutura necessária para manutenção de condições ideais de higiene e sanitização, com controle de temperatura. Possibilita-se a obtenção de três níveis de temperaturas distintas, com área de armazenagem refrigerada, congelada e temperatura ambiente. O centro de distribuição conta com ampla área de armazenagem, consistentes em câmaras especiais, área administrativa, pé direito de 12m, piso de alta resistência, 17 docas, sendo 9 delas seladas para melhor eficiência de transporte em baixas temperaturas para caminhões refrigerados, vestiários, sanitários, estacionamento para automóveis e carretas, portaria independente, refeitório e espaço para degustação e cozinha industrial. O valor de locação é de R\$17,89/m² para o prédio com as três temperaturas de armazenamento, valor compatível com os patamares de mercado para a região e de acordo com as características do Imóvel.

ENDEREÇO: Lotes 1 e 2, Quadra C, localizados na Rua Três do Pólo Industrial Jandira II – Via de Acesso João de Góes, km 16,5.

CIDADE: Jandira

UF: SP CEP: 06612-000

CARTÓRIO: Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo

MATRÍCULA: 144.594

CONDOMÍNIO: Não

Título Aquisitivo

O Imóvel é de titularidade de duas sociedades por ações, cujo objeto social é a exploração do ramo imobiliário, administração de bens próprios e participação em outras sociedades, quais sejam a HAKA 05 Participações S.A. e a HAKA 06 Participações S.A., identificadas no item “Proprietário(s)” acima, sendo que a primeira é titular dos direitos aquisitivos do direito real de superfície da área em que o empreendimento está construído, e a segunda é titular dos direitos aquisitivos da propriedade residual do Imóvel, deduzida do direito real de superfície. Ambas as sociedades por ações são controladas pelo TRX1 Fundo de Investimento em Participações, cuja carteira de investimentos está sob a gestão do Gestor, e conta com a prestação de serviços de consultoria imobiliária da Consultora Imobiliária.

A aquisição do Imóvel pelo Fundo será realizada indiretamente, mediante a aquisição pelo Fundo da totalidade das ações e dos valores mobiliários de emissão das referidas sociedades, únicas titulares da totalidade dos direitos aquisitivos do Imóvel e respectivas acessões.

As proprietárias detêm os direitos aquisitivos do Imóvel, consubstanciados na promessa de compra e venda integralmente quitada. As escrituras definitivas de compra e venda do Imóvel em nome das proprietárias já lhes foram outorgadas, contudo tais títulos ainda pendem de registro na matrícula imobiliária competente.

Além das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento, a aquisição deste Imóvel pelo Fundo é condicionada ao registro na matrícula do Imóvel dos títulos aquisitivos da HAKA 06 Participações S.A. e da HAKA 05 Participações S.A. e à conclusão das obras e obtenção do respectivo “Habite-se”, nos termos do caput do referido Artigo 2º.

Taxa Percentual de Ocupação

O Imóvel será 100% ocupado pela FDB Distribuidora Ltda., tão logo sejam finalizadas as obras de construção no mesmo, cujo término está previsto para junho de 2010, bem como seja iniciada a vigência do correspondente contrato de locação.

Destinação do Imóvel

O Imóvel será destinado exclusivamente às operações do Centro de Distribuição e Logística da FDB Distribuidora Ltda.

Ônus, gravames, garantias ou pendências

O direito de superfície instituído em favor de uma das sociedades de propósito específico descritas acima, qual seja a HAKA 05 Participações S.A., foi conferido mediante constituição de ônus sobre o Imóvel, de modo que não representa efetivamente um ônus capaz de obstar qualquer operação de aquisição direta ou indireta do mesmo.

Oferecimento à Locatária, FDB Distribuidora Ltda., do direito de preferência na aquisição do Imóvel.

A efetiva aquisição do Imóvel pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada à conclusão das obras que estão sendo realizadas no referido Imóvel e obtenção do respectivo “Habite-se”, observado o prazo que será estabelecido no respectivo compromisso de venda e compra.

Seguro

Conforme acordado em Contrato Atípico de Locação do Imóvel celebrado entre as proprietárias e a FDB Distribuidora Ltda., tão logo sejam finalizadas as obras de construção no mesmo e este seja entregue, a Locatária estará obrigada a contratar e anualmente renovar duas apólices de seguro para cobertura dos seguintes riscos (a) incêndio, raios, inundações, explosões, fogo e vendavais, com valor de indenização de, no mínimo, R\$10.000.000,00; e (b) perda e despesa de aluguel no valor de 15 aluguéis, com reajuste da importância segurada com base no índice de reajuste do aluguel mensal (IPCA) a cada 12 meses.

Na hipótese de ocorrência de sinistro e não tendo a locatária efetuado o seguro exigido ou recusando-se a Seguradora a pagar a indenização às Locadoras, a locatária deverá indenizar todas as perdas materiais suficientes para reconstrução do imóvel, que no ato da entrega corresponderá a R\$10.000.000,00.

O Gestor e a Consultora Imobiliária consideram tal contratação suficiente para reconstruir o Imóvel, cobrindo integralmente os custos de reposição da área construída na hipótese de sinistro.

Despesas e tributos

Os tributos, despesas e encargos são de responsabilidade do locatário.

Locação

O contrato atípico de locação deste Imóvel encontra-se descrito na Seção “Descrição dos Contratos de Locação dos Imóveis”, nas páginas 127 a 148 deste Prospecto Definitivo.

Contratos Relacionados ao Imóvel

Contrato de Construção e Contrato celebrado entre o Empreendedor e o Administrador, se aplicável

O empreendimento está em fase construção, contratada por HAKA 05 sob o regime de “empreitada parcial” com RALC Construções Ltda., e cujos termos e condições contratuais estabelecem, resumidamente, o escopo das obrigações da RALC Construções Ltda.: (i) desenvolver projetos de Superestrutura de Concreto Armado, Estrutura Metálica e Cobertura, Pisos de Alta Resistência Internos, Ensaio de Compactação dos Solos, Pavimentação e drenagem; (ii) execução da obra estabelecida na proposta comercial RALC/SP/PROP.094R5/09, de 17/09/2009, dentro do padrão legal e contratual; (iii) obter, em nome da HAKA 05: “Habite-se” junto à Prefeitura Municipal de Jandira, Estado de São Paulo, Certidão Negativa de Débitos perante o INSS em relação à obra, e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros; (iv) fornecer toda documentação e informação necessárias à averbação da construção na matrícula do imóvel.

Cabe ressaltar que, nos termos do Regulamento, a aquisição deste Imóvel pelo Fundo é condicionada à conclusão das obras e obtenção do respectivo “Habite-se”.

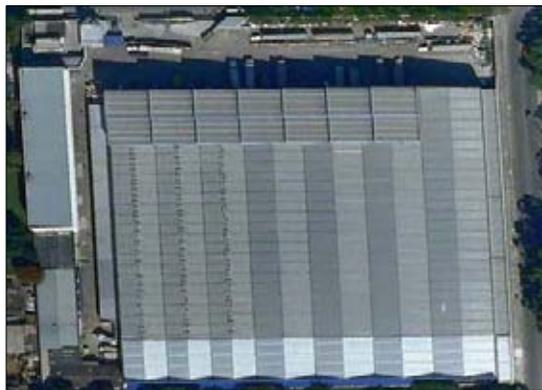
Orçamento e Cronograma da Obra

Embora a obra deste Imóvel não seja responsabilidade do Fundo, que apenas o adquirirá sob a condição de sua entrega definitiva ao futuro ocupante, a obra está orçada em R\$14.000.000,00. A previsão para conclusão das obras neste Imóvel, com obtenção do respectivo Habite-se pela Prefeitura Municipal de Jandira, está estimada para o final do mês de junho de 2010.

Outros Contratos (tais como de Fornecimento)

A instalação das câmaras refrigeradas no Imóvel foi objeto de contrato de fornecimento celebrado com a Termoprol Zanotti do Brasil Ltda.

Imóvel “B2W e Royalty”



Características do Imóvel B2W e Royalty

Proprietário(s)

RAZÃO SOCIAL: Royalty Empreendimentos Ltda.

CNPJ/MF: 06.256.232/0001-91

ENDEREÇO: Avenida Henry Ford, n.º 643 A, Sala 05, Presidente Altino

CIDADE: Osasco

UF: SP

CEP: 06210-108

Identificação do Imóvel e Localização Geográfica

O Imóvel é um galpão industrial com terreno de área de 35.704,30m², sendo 31.664,16 de área construída, localizado na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Avenida Henry Ford, n.º 643.

A região onde está situado o Imóvel, em Osasco, é a principal porta de entrada para o escoamento da produção vinda do interior do Estado de São Paulo para a capital. O Imóvel tem localização privilegiada, dentro da região metropolitana de São Paulo, a poucos metros da marginal esquerda do rio Tietê e a 12 km do centro da Cidade de São Paulo. Não há, nesta data, pedágios entre o Imóvel e a Grande São Paulo, fato este de grande importância em termos de custos de distribuição e logística.

ENDEREÇO: Avenida Henry Ford, n.º 643, Presidente Altino

CIDADE: Osasco

UF: SP CEP: 06210-108

CARTÓRIO: 2º Registro de Imóveis de Osasco, Estado de São Paulo (folhas 01 a 03 verso – livro 02)

MATRÍCULA: 27.683

CONDOMÍNIO: Não

Título Aquisitivo

O Imóvel é de titularidade de Royalty Empreendimentos Ltda., identificada no item “Proprietário” acima.

A aquisição do Imóvel pelo Fundo será realizada diretamente, mediante a celebração de promessa de compra e venda e sua posterior conversão em escritura definitiva de compra e venda, depois de concluída a análise documental do Imóvel e sanadas as eventuais condições prévias à aquisição.

Taxa Percentual de Ocupação

A Taxa percentual de ocupação do Imóvel foi de 100% em cada um dos últimos 5 últimos anos, estando locado à B2W e ocupado pela Royalty desde 2006.

99,2% do Imóvel locado à B2W. Um prédio administrativo, com 254,54m² de área construída, inserido em uma porção do terreno do Imóvel, totalizando aproximadamente 0,8% do Imóvel será locado à própria alienante, Royalty Empreendimentos Ltda., sob o compromisso da referida empresa em desocupá-lo caso a B2W tenha interesse em expandir área de locação.

Destinação do Imóvel

O Imóvel será destinado ao centro de distribuição logístico da B2W.

Ônus, gravames, garantias ou pendências

Oferecimento ao Locatário, a B2W, do direito de preferência na aquisição do Imóvel. O Contrato de Locação deste Imóvel contempla uma cláusula acerca da vigência da locação mesmo em caso de alienação do Imóvel, condição esta que, no entanto não foi objeto de registro na matrícula do Imóvel.

Débitos de IPTU, inscritos em dívida ativa do Município de Osasco, do exercício de 2009 no valor de R\$41.777,87.

De acordo com a Cédula de Crédito Bancário 742/84328, emitida pelo Banco Sofisa S.A. em 22 de julho de 2009, os créditos oriundos do contrato de locação foram dados como forma de garantir a quitação do empréstimo concedido à alienante do Imóvel, no valor de R\$7.870.154,96. De acordo com carta emitida pelo Banco Sofisa S.A. à alienante em 10 de junho de 2010, o valor atualizado do débito corresponde a R\$8.184.668,29.

A efetiva aquisição deste pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada (i) à substituição, pelo respectivo proprietário, da garantia constituída em favor do Banco Sofisa S.A., conforme descrita acima, ou, alternativamente, ao desconto, do preço a ser pago pelo Fundo pela aquisição do Imóvel, de montante correspondente ao valor atualizado da dívida junto ao Banco Sofisa S.A.; e (ii) ao desconto, do valor do preço a ser pago pelo Fundo pela aquisição do Imóvel, de montante correspondente ao valor dos débitos de IPTU do referido Imóvel, conforme descritos acima.

Seguro

O locatário do Imóvel tem a obrigação de contratar, às suas expensas, apólice de seguro no valor de mercado do Imóvel, apurado mediante avaliação prévia, para cobertura contra os riscos de fogo, incêndio, raio, explosão, vendaval e demais danos.

O Gestor e a Consultora Imobiliária aguardam a confirmação do valor de cobertura do seguro, sendo o recebimento dessa informação e a adequação da cobertura condições para a efetiva aquisição do Imóvel pelo Fundo.

Despesas e tributos

Os tributos, despesas e encargos são de responsabilidade do locatário.

Locação

O Contrato de locação atípico deste Imóvel encontra-se descrito na Seção “Descrição dos Contratos de Locação dos Imóveis”, nas páginas 127 a 148 deste Prospecto Definitivo.

Informações Adicionais sobre o Imóvel B2W e Royalty

O Imóvel está inserido numa região onde a vocação imobiliária está se transformando, o que tem valorizado o preço por metro quadrado dos terrenos da região.

Trata-se de um grande armazém, ideal para grandes operações logísticas, de mais de 31.000m² de área construída em um terreno de 35.704m² de área total. Possui características e especificações técnicas atuais de acordo com os padrões de exigências do mercado, tais como pé direito de 12m, piso de alta resistência, 30 docas para carga e descarga de mercadorias com nivelador, pátio para manobra de carretas, área administrativa de mais de 3.000m², vestiários, sanitários, refeitório e portaria blindada. O valor de aluguel firmado é de R\$16,45/m², valor este competitivo em relação ao praticado na região para imóveis com características semelhantes.

Contratos Relacionados ao Imóvel

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados a este Imóvel que não tenha sido mencionado anteriormente.

Imóvel “Magazine Luiza”



Características do Imóvel Magazine Luiza

Proprietário(s)

RAZÃO SOCIAL: HB Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 06.921.895/0001-83

ENDEREÇO: Rodovia BR – 470, 5.080 – Km 5 – Sala 01 – Bairro Machados

CIDADE: Navegantes UF: SC CEP: 88375-000

Identificação do Imóvel e Localização Geográfica

Imóvel localizado na Cidade de Navegantes, Estado de Santa Catarina, na Rodovia BR 470, n.º 5.080 Lote área A, com área construída de 9.793,66m². Foi construído sob medida para o Magazine Luiza no ano de 2005, tem localização privilegiada e especificações técnicas adequadas para qualquer tipo de operação de logística. No Imóvel existe uma área de estacionamento totalmente asfaltada, bem como um galpão e área administrativa. O Imóvel possui pé direito de 9,0m, 18 docas de carga e descarga e piso com resistência para 5 T/m².

ENDEREÇO: Rodovia BR 470, n.º 5.080 Lote área A

CIDADE: Navegantes UF: SC CEP: 88375-000

CARTÓRIO: Registro de Imóveis de Navegantes, Estado de Santa Catarina

MATRÍCULA: 1532 CONDOMÍNIO: Não

Título Aquisitivo

O Imóvel é de titularidade de HB Empreendimentos Imobiliários Ltda., identificada no item "Proprietário" acima.

A aquisição do Imóvel pelo Fundo será realizada diretamente, mediante a lavratura de uma escritura de compra e venda, pela qual a proprietária do Imóvel o transmitirá ao Fundo.

Taxa Percentual de Ocupação

A taxa percentual de ocupação do Imóvel em cada um dos últimos 5 (cinco) últimos anos foi de 100%.

O Imóvel será 100% ocupado pelo Magazine Luiza.

Destinação do Imóvel

O Imóvel será destinado ao armazenamento e depósito de mercadorias pelo Magazine Luiza e outras empresas pertencentes ao Grupo Luiza.

Ônus, gravames, garantias ou pendências

Oferecimento de preferência à locatária por notificação entregue diretamente a Sra. Luiza Helena Trajano Inácio Rodrigues. Todavia, o contrato de locação não está averbado na matrícula.

Seguro

A locatária contratou um seguro contra sinistros no valor de R\$27.500.000,00.

O Gestor e a Consultora Imobiliária consideram tal contratação suficiente para reconstruir o Imóvel, cobrindo integralmente os custos de reposição da área construída na hipótese de sinistro.

Despesas e tributos

Os tributos, despesas e encargos são de responsabilidade da locatária.

Locação

O Contrato de locação deste Imóvel encontra-se descrito na Seção “Descrição dos Contratos de Locação dos Imóveis”, nas páginas 127 a 148 deste Prospecto Definitivo.

Informações Adicionais sobre o Imóvel Magazine Luiza

De frente para a BR – 470, que liga a região dos portos das Cidades de Itajaí e Navegantes ao interior do Estado de Santa Catarina, o Imóvel fica estrategicamente localizado a 5,3 km de distância do trevo com a BR 101 e a 4 km do porto de Navegantes. A região dos portos é valorizada e hoje existe grande procura de imóveis logísticos na região, principalmente pelo fato de estar localizada próxima ao porto e o aeroporto da Cidade de Navegantes. Os terrenos no entorno do Imóvel estão em processo de valorização, fazendo com que o Imóvel tenha perspectiva de valorização no futuro.

Nesta data, o valor de locação atual do imóvel está em R\$9,50/m², de acordo com os patamares de mercado para a região.

Em termos de potencialidades da região, vale frisar que o Imóvel está localizado a uma distância de 3 km da área de expansão do aeroporto de cargas e existe a perspectiva de construção de um porto a menos de 1 Km do Imóvel, obra já aprovada. Tais fatores poderão gerar valorização do Imóvel no futuro.

Contratos Relacionados ao Imóvel

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados a este Imóvel que não tenha sido mencionado anteriormente.

Imóvel “Marbel e Whirpool”



Características do Imóvel “Marbel e Whirpool”

Proprietário(s)

RAZÃO SOCIAL: Rio Claro Patrimonial e Assessoria Ltda.

CNPJ: 05.009.638/0001-07

ENDEREÇO: Rua 14, 914 – Sala 1 – Centro

CIDADE: Rio Claro

UF: SP

CEP: 13500-470

Identificação do Imóvel e Localização Geográfica

Imóvel localizado na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, Rodovia Fausto Santomauro (SP 127) Km 0,5, com área construída de 11.006,21m² e área de terreno de 51.983,91m².

ENDEREÇO: Rodovia Fausto Santomauro (SP 127) Km 0,5

CIDADE: Rio Claro

UF: SP

CEP: 13502-700

CARTORIO: 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro

MATRICULAS: 47.749 e 49.548

CONDOMINIO: Não

Título Aquisitivo

O Imóvel é de titularidade de Rio Claro Patrimonial e Assessoria Ltda., identificada no item "Proprietário" acima.

A aquisição do Imóvel pelo Fundo será realizada diretamente, mediante a celebração de compromisso de compra e venda e sua posterior conversão em escritura definitiva de compra e venda.

A compra e venda só será definitiva após o desmembramento mencionado acima, de modo que o Fundo só será proprietário das áreas efetivamente locadas à Marbel RC Comércio, Importação e Exportação Ltda. ("Marbel") e à Whirpool S.A.

Taxa Percentual de Ocupação

A Taxa percentual de ocupação do Imóvel em cada um dos últimos 5 (cinco) últimos anos foi de 82,3%.

Atualmente o imóvel está 100% locado para os inquilinos QVS Logística e Transportes Ltda. e Marbel RC Comércio, Importação e Exportação Ltda.

A QVS é uma das operadoras logísticas da Whirpool. A Whirpool deverá alugar o Imóvel diretamente no futuro, firmando em separado um contrato de prestação de serviços logísticos com a QVS.

A minuta do contrato de locação entre a empresa alienante do Imóvel e a Whirpool encontra-se em fase final de ajuste, e deverá ser assinada até o final de julho de 2010.

A eventual aquisição do Imóvel pelo Fundo será condicionada, dentre outros fatores, à efetiva celebração do contrato de locação com a Whirpool.

Destinação do Imóvel

Indústria e comércio, centro de distribuição e armazenagem.

Ônus, gravames, garantias ou pendências

Direito de preferência em favor das locatárias. O contrato não está averbado nas matrículas.

Hipoteca de primeiro grau em favor de Banco ABN Amro Real, no valor histórico de R\$3.000.000,00, registrada na matrícula 47.749 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro.

Ação de execução de título extrajudicial, no valor histórico de R\$2.836.550,58, promovida pelo credor hipotecário, Banco ABN Amro Real, em 22 de outubro de 2007, averbada nas matrículas 49.598 e 47.749 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro.

Ação de execução de título extrajudicial que tramita perante a 4ª Vara/Processo nº 510.01.2007.000811, proposta pelo HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo, no valor de R\$700.000,00 em 6 de junho de 2006.

Servidão de passagem em favor de Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista.

A efetiva aquisição do Imóvel pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada (i) à comprovação da efetiva celebração do respectivo Contrato de Locação entre a proprietária e a Whirpool; (ii) ao desmembramento de parte do terreno em que se localiza o Imóvel, de modo que o Fundo somente será proprietário das áreas efetivamente locadas à Marbel e à Whirpool; e (iii) ao cancelamento da hipoteca de primeiro grau em favor de Banco ABN Amro Real; à comprovação de que a ação de execução promovida pelo Banco ABN Amro Real contra o proprietário do Imóvel não afeta a segurança e legalidade da sua aquisição pelo Fundo, bem como ao cancelamento deste ônus na matrícula do Imóvel; à comprovação de que a ação de execução promovida pelo HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo contra o proprietário do Imóvel não afeta a segurança e legalidade da sua aquisição pelo Fundo, bem como ao cancelamento deste ônus na matrícula do Imóvel, tudo conforme descrito acima; ou, alternativamente, ao desconto, do preço a ser pago pelo Fundo pela aquisição do Imóvel Marbel e Whirpool, de montante correspondente ao valor atualizado das dívidas junto ao Banco ABN Amro Real e ao Banco HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo.

Seguro

Previsão de seguro patrimonial por conta das locatárias. Apólice de Seguro da Porto Seguro Cia. de Seguros Gerais, com valor de risco declarado de R\$8.000.000,00.

O Gestor e a Consultora Imobiliária consideram tal contratação insuficiente para reconstruir o Imóvel, cobrindo integralmente os custos de reposição da área construída na hipótese de sinistro. Nesse sentido, após eventual aquisição do Imóvel pelo Fundo, será solicitado ao locatário o aumento da cobertura da apólice, à luz da avaliação imobiliária realizada para fins de aquisição, tornando o seguro compatível com o valor do Imóvel.

Despesas e tributos

Os tributos e despesas, tais como consumo de água e de energia elétrica, bem como tarifas telefônicas, entre outras, são encargos de responsabilidade das locatárias.

Locação

Os Contratos de Locação deste Imóvel encontra-se descrito na Seção “Descrição dos Contratos de Locação dos Imóveis”, nas páginas 127 a 148 deste Prospecto Definitivo.

Informações Adicionais sobre o Imóvel Marbel e Whirpool

O Imóvel está localizado às margens da Rodovia Fausto Santo Mauro, que liga a Cidade de Rio Claro à Cidade de Piracicaba. A Cidade de Rio Claro está situada a 170km da Cidade de São Paulo, a 85Km da Cidade de Campinas e a 160Km da Cidade de Ribeirão Preto, contando, assim, com uma boa localização para o setor de logística por se tratar de um ponto central e estratégico de distribuição para os principais centros do Estado de São Paulo.

Também estão sediadas na região empresas de grande porte, tais como Nestlé, Tigre, Owens Corning, TRW, Cutrale, VW, Agrocere, dentre outras.

Na entrada do Imóvel está localizada uma balança de 80.000kg e nos fundos do terreno existem dois silos com capacidade de armazenagem de 100.000 sacas e três empacotadeiras automatizadas. O Imóvel conta com 14 docas e 11.000 posições porta paletes.

O Imóvel possui pé-direito livre de 12,0m e 500m² de construção destinada à área administrativa. O estacionamento dispõe de 15 vagas para carretas.

Contratos Relacionados ao Imóvel

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados a este Imóvel que não tenha sido mencionado anteriormente.

Imóvel "2 Alianças" (DVR Pavuna)



Características do Imóvel "2 Alianças" (DVR Pavuna)

Proprietário(s)

RAZÃO SOCIAL: DVR – Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ/MF: 07.797.997/0001-00

ENDEREÇO: Rua Queluz, n.º 31

CIDADE: São Paulo

UF: SP

CEP: 01425-020

Identificação do Imóvel e Localização Geográfica

O Imóvel está localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. A Pavuna, região onde o Imóvel está localizado, tem relevante vocação logística e está situada próxima à Av. Brasil, na BR 116, a apenas 500m da Rodovia Presidente Dutra. O Imóvel está localizado próximo à região metropolitana do Rio de Janeiro e ao aeroporto internacional do Rio de Janeiro, tendo ao seu redor outros grandes centros de distribuição e condomínios logísticos.

Foi construído para atender a necessidades logísticas e tem especificações técnicas modernas e atuais, como pé direito de 12m, piso de alta resistência, 14 docas para carga e descarga, cobertura em estrutura metálica.

ENDEREÇO: Estrada Rio D'Ouro, n.º 800

CIDADE: Rio de Janeiro

UF: RJ

CEP: 21535-030

CARTÓRIO: 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro

MATRÍCULA: 20.734

CONDOMÍNIO: Não

Título Aquisitivo

O Imóvel pertence à DVR – Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda., nova denominação da WTorre CM Rio Empreendimentos Imobiliários S.A. (a matrícula do Imóvel, porém, não contempla a alteração da denominação da WTorre CM Rio Empreendimentos Imobiliários S.A. para DVR – Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.).

Taxa Percentual de Ocupação

A Taxa percentual de ocupação do Imóvel em cada um dos últimos cinco últimos anos foi de 100%.

100% do Imóvel está atualmente locado para a empresa 2 Alianças Armazéns Gerais Ltda.

Destinação do Imóvel

Imóvel locado para atividades de armazém geral desenvolvidas pela locatária.

Ônus, gravames, garantias ou pendências

Direito de preferência da locatária, ainda que não conste averbação da preferência na certidão de matrícula. Consta, na matrícula do Imóvel, averbação de um termo de obrigação firmado no dia 9 de janeiro de 1998 entre o então proprietário (BANKBOSTON LEASING S.A) e a Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro, para execução da urbanização da Estrada do Rio D'Ouro, conforme despacho no Processo Administrativo 02/345 930/97, fazendo constar, ainda, que o Imóvel deve ter uso exclusivo destinado a armazenagem e distribuição de produtos cosméticos. Não há nenhuma averbação de cumprimento do referido acordo.

A efetiva aquisição deste Imóvel pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, é condicionada à regularização do uso do Imóvel junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro pelo respectivo proprietário (DVR – Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda., atual denominação social de WTorre CVM Rio Empreendimentos Imobiliários S.A.), fazendo constar da matrícula deste Imóvel sua utilização para atividades de armazém geral.

Seguro

Contratualmente, a atual locatária deve manter apólice com cobertura contra (i) incêndio, com cobertura até o limite de R\$20.7000.000,00, (ii) vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça e impacto de veículos, com cobertura de R\$414.000,00, (iii) desabamento e ruína, cobrindo danos de até R\$200.000,00, e (iv) danos elétricos, com importância segurada de R\$258.750,00.

O Gestor e a Consultora Imobiliária consideram tal contratação suficiente para reconstruir o Imóvel, cobrindo integralmente os custos de reposição da área construída na hipótese de sinistro.

Despesas e tributos

Os tributos, despesas comuns do loteamento industrial tais como consumo de água e de energia elétrica, bem como tarifas telefônicas, entre outras, são encargos de responsabilidade do locatário (2 Alianças Armazéns Gerais Ltda.).

Locação

Os Contratos de Locação destes Imóveis encontram-se descritos na Seção "Descrição dos Contratos de Locação dos Imóveis", nas páginas 127 a 148 deste Prospecto Definitivo.

Informações Adicionais sobre o Imóvel 2 Alianças (DVR Pavuna)

O centro de distribuição possui grande área de armazenagem, área administrativa distribuída em dois pavimentos, vestiários, sanitários de acordo com as mais recentes exigências, portaria independente, vagas para automóveis e pátio para carretas. O valor de aluguel é de R\$16,82/m² e está de acordo com os patamares de mercado para a região e para imóveis com localização e características técnicas semelhantes.

Contratos Relacionados ao Imóvel

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados a este Imóvel que não tenha sido mencionado anteriormente.

Imóveis "Iscar", "Magna" e "Ceratti" (Vinhedo Business Park)

Iscar



Magna



Ceratti



Características dos Imóveis "Iscar", "Magna" e "Ceratti" (Vinhedo Business Park)

Proprietário

RAZÃO SOCIAL: BSR Empreendimentos LTDA.

CNPJ/MF: 04.823.451/0001-80

ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Luiz Antônio 2367, conjunto 1406

CIDADE: São Paulo

UF: SP

CEP: 01401-000

Identificação dos Imóveis e Localização Geográfica

Consiste em três imóveis quais sejam Imóvel Ceratti, Imóvel Iscar e Imóvel Magna.

Imóvel Ceratti: Imóvel construído sob medida para Omamori Indústria de Alimentos Ltda. (Ceratti Alimentos), localizado na comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, sobre a gleba de terras denominada "A-1-C" (destacada de maior porção da área A-1), e destinado à fabricação e distribuição de produtos alimentícios, concluído em duas etapas, sendo o primeiro "habite-se" expedido em 15 de agosto de 2006, para uma área de 7.101,54m², e o segundo, referente a uma ampliação da construção, de 901,53m², em 15 de março de 2007. Terreno de 39.220,64m², com 8.003,07m² de área total construída averbada sobre a respectiva matrícula.

Imóvel Iscar: Imóvel construído sob medida para Iscar do Brasil Comercial Ltda., localizado na comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, sobre a gleba de terras denominada "A-1-E" (destacada de maior porção da área A-1), e destinado aos serviços de montagem e fabricação de componentes e aços especiais, concluído em 7 de novembro de 2005. Terreno de 28.056,54m², com 4.407,21m² de área construída averbada sobre a respectiva matrícula.

Imóvel Magna: Imóvel construído sob medida para MAGNA Clousures do Brasil Serviços e Produtos Automotivos Ltda., localizado na comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, sobre a gleba de terras denominada "A-1-B" (destacada de maior porção da área A-1), e destinado aos serviços de desenvolvimento, armazenagem e industrialização de componentes para a indústria automobilística, concluído em duas etapas, sendo o primeiro "habite-se" expedido em 1º de novembro de 2002, para uma área de 4.797,36m², e o segundo em 10 de dezembro de 2008, para uma área de 1.656,50m². Terreno de 32.436,35m², com 6.453,86m² de área total construída averbada sobre a respectiva matrícula.

ENDEREÇOS:

Imóvel Ceratti: Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+405,16, lado esquerdo; Imóvel Iscar: Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+22,35, lado esquerdo; e Imóvel Magna: Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+558,85, lado esquerdo.

CIDADE: Vinhedo

UF: SP

CEP: 13.280-000

CARTÓRIO: Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo

MATRÍCULAS: Imóvel Ceratti: 589; Imóvel CONDOMÍNIO: Não

Iscar: 1.414; Imóvel Magna: 428

Título Aquisitivo

Os Imóveis são de titularidade de uma sociedade limitada, cujo objeto social é a compra, venda, incorporação e construção de imóveis; participação em outras sociedades, simples ou empresárias, como acionista ou quotista, inclusive como controladora; administração e locação de bens próprios, desde que não seja mediante operação de leasing; e gestão de recursos próprios, qual seja a BSR Empreendimentos Ltda., identificada no item "Proprietário" acima. A sociedade é controlada por BSR Investments L.L.C.

A aquisição dos Imóveis Iscar, Magna e Ceratti (Vinhedo Business Park) pelo Fundo será realizada diretamente, mediante a lavratura de uma escritura de compra e venda, pela qual a proprietária do Imóvel Iscar, Magna e Ceratti (Vinhedo Business Park) o transmitirá ao Fundo.

Taxa Percentual de Ocupação

Imóvel Ceratti: O Imóvel é 100% ocupado pela Omamori Indústria de Alimento Ltda. (Ceratti Alimentos) desde a entrega do Imóvel, em 1º de julho de 2004.

Imóvel Iscar: O Imóvel é 100% ocupado pela Omamori Indústria de Alimento Ltda. desde a entrega do Imóvel, em 30 de agosto de 2004.

Imóvel Magna: O Imóvel é 100% ocupado pela Magna Clousures do Brasil Serviços e Produtos Automotivos Ltda. desde a entrega do imóvel, em 22 de dezembro de 2002.

Destinação dos Imóveis

O Imóvel Ceratti é destinado à fabricação, armazenamento e distribuição de produtos alimentícios.

O Imóvel Iscar é destinado à montagem, fabricação, armazenamento e distribuição de componentes e aços especiais.

O Imóvel Magna é destinado exclusivamente aos serviços de desenvolvimento, armazenagem e industrialização de componentes para a indústria automobilística.

Ônus, gravames, garantias ou pendências

Imóvel Ceratti: Faixa não edificante com área de 2.241,49m², transportada da Av.1 da matrícula n.º 90.558 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá. Além disso, o Contrato de Locação está registrado na matrícula do Imóvel com a menção da cláusula de vigência, determinando que, no caso de alienação do Imóvel a terceiros, os adquirentes deverão respeitar o Contrato de Locação, e há direito de preferência outorgado para a locatária, devidamente averbado na matrícula do imóvel.

Imóvel Iscar: Faixa não edificante com área de 3.514,97m², transportada da Av.1 da matrícula n. 90.560 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá. Há cláusula de vigência do Contrato de Locação e direito de preferência outorgado para a locatária, contudo sem registro da locação à margem da matrícula.

Imóvel Magna: Faixa não edificante com área de 2.649,13m², transportada da Av.1 da matrícula n. 90.557 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá e faixa de preservação, transportada da av2 da matrícula 90.557, de 1.031,09m². Além disso, há cláusula de vigência do Contrato de Locação e direito de preferência outorgado para a locatária, contudo sem registro da locação à margem da matrícula. Consta ainda, uma divergência entre a área construída da matrícula (6.453,86m²) e a constante no lançamento do IPTU do Imóvel (10.691,88m²), sendo que ainda não foram divulgadas informações acerca da regularidade desta construção perante a Prefeitura e perante o INSS.

Seguro

Imóvel Ceratti: A locatária deverá, durante toda a vigência do contrato, ter apólice seguro para cobertura de danos causados ao imóvel em razão de incêndio, na qual conste como beneficiária a locadora. A apólice contratada pela locatária com Yassuda Seguros S.A. cobre o valor de R\$8.000.000,00 contra riscos de incêndio e explosão e R\$50.000,00 para riscos de vendaval. Referida apólice possui vigência até 25 de março de 2010.

O Gestor e a Consultora Imobiliária consideram tal contratação insuficiente para reconstruir o Imóvel, cobrindo integralmente os custos de reposição da área construída na hipótese de sinistro. Nesse sentido, após eventual aquisição do Imóvel pelo Fundo, será solicitado ao locatário o aumento da cobertura da apólice, à luz da avaliação imobiliária realizada para fins de aquisição, tornando o seguro compatível com o valor do Imóvel.

Imóvel Iscar: A locatária deverá contratar seguro para (i) cobertura de danos causados no imóvel em razão de incêndio e (ii) cobertura de lucros cessantes da locadora quanto ao alugue, pelo período máximo de 180 dias, junto à empresa de seguros idônea e de primeira linha, cuja escolha será submetida à prévia e expressa aprovação, por escrito, da locadora, que constará como beneficiária na apólice correspondente. O seguro vigorará durante todo o prazo de vigência do contrato de locação, abrangendo, inclusive suas eventuais renovações, até a data de término da locação e entrega da unidade pela locatária. Para tanto, foi contratada a Seguradora Allianz. Para assegurar o valor de R\$19.090.000,00, para incêndios, raios e explosões. Vigente até 26.05.2010. O Gestor e a Consultora Imobiliária consideram tal contratação suficiente para reconstruir o Imóvel, cobrindo integralmente os custos de reposição da área construída na hipótese de sinistro.

Imóvel Magna: A locatária deverá ter apólice seguro durante toda a vigência do contrato para o valor equivalente ao valor de reposição dos bens segurados em caso de sinistro, constando a locadora como beneficiária adicional, para (i) cobertura de danos causados ao imóvel em razão de incêndio; e (ii) cobertura de lucros cessantes da locadora pertinente aos aluguéis. Para tanto, foi contratada a Seguradora Allianz para assegurar o valor de R\$36.660.062,17, contra danos materiais e R\$28.417.709,00, contra despesas relacionadas a lucros cessantes e despesas fixas, com vigência até 1º de outubro de 2010. O Gestor e a Consultora Imobiliária consideram tal contratação suficiente para reconstruir o Imóvel, cobrindo integralmente os custos de reposição da área construída na hipótese de sinistro.

Despesas e tributos

Imóvel Ceratti: Desde 1º de julho de 2004, os tributos, despesas comuns do Imóvel, tais como consumo de água e de energia elétrica, bem como tarifas telefônicas, entre outras, são encargos de responsabilidade da locatária, Omamori Indústria de Alimento Ltda.

Imóvel Iscar: Desde 20 de agosto de 2004 os tributos, despesas comuns do Imóvel, tais como consumo de água e de energia elétrica, bem como tarifas telefônicas, entre outras, são encargos de responsabilidade da locatária, ISCAR do Brasil Comercial Ltda.

Imóvel Magna: Desde 22 de dezembro de 2002, os tributos, despesas comuns do Imóvel, tais como consumo de água e de energia elétrica, bem como tarifas telefônicas, entre outras, são encargos de responsabilidade da locatária, MAGNA Clousures do Brasil Serviços e Produtos Automotivos Ltda.

Locação

Os Contratos de Locação destes Imóveis encontram-se descritos na Seção “Descrição dos Contratos de Locação dos Imóveis”, nas páginas 127 a 148 deste Prospecto Definitivo.

Informações Adicionais sobre os Imóveis Iscar, Magna e Ceratti (Vinhedo Business Park)

Imóvel Magna:

Localizado no município de Vinhedo, cidade com forte presença industrial e logística do interior do Estado de São Paulo, o Imóvel fica de frente para a Rodovia SP 324, que liga a Rodovia Anhanguera à Rodovia dos Bandeirantes – duas das mais importantes vias de escoamento da produção entre o interior de Estado de São Paulo e a capital, maior centro consumidor da América Latina. Está a 1,4 km da Rodovia dos Bandeirantes e a 4,3 km da Rodovia Anhanguera. Na região do entorno do Imóvel encontram-se grandes empresas como Procter&Gamble, Unilever, Volkswagen, Saint Gobain, Iscar, Ceratti, entre outras.

O Imóvel foi construído sob medida para a Magna no ano de 2002, tem localização privilegiada e boas especificações técnicas. Conta com 8 docas de carga e descarga com niveladores, pé direito de 12m, piso de alta resistência, área de armazenagem, área administrativa, vestiários e sanitários seguindo padrões internacionais, duas portarias, área de estacionamento para carretas e para automóveis. Nesta data, o Imóvel está alugado a R\$15,63/m², valor de acordo com os patamares de mercado para a região e para um imóvel com as características e especificações técnicas similares.

Imóvel Iscar:

Vinhedo é uma região valorizada em termos de desenvolvimento industrial e logístico. Existe um grande número de empresas de porte instaladas na região, principalmente pela proximidade às Cidades de Campinas e São Paulo, contando com malha logística que a interliga aos principais centros de consumo do Estado de São Paulo e demais regiões do País.

O Imóvel está localizado em um complexo industrial e logístico de frente para a Rodovia SP 324 – Miguel Melhado Campos, que une as Rodovias Anhanguera e Bandeirantes em um trecho de aproximadamente 6 km. O Imóvel está a 2km da Rodovia dos Bandeirantes e a 3,7km da Rodovia Anhanguera.

Foi construído sob medida para a operação da Iscar em 2003, mas dentre suas características, mantém flexibilidade para quaisquer outros usos no futuro. Tem características atuais de mercado e boas especificações técnicas. O Imóvel tem 5 docas para carga e descarga, piso de alta resistência, pé direito adequado tanto para operação industrial quanto logística, área administrativa, banheiros e vestiários, estacionamento para carretas e para automóveis, bem como portaria independente. Nesta data, o valor de locação é de R\$13,77/m² é considerado competitivo em comparação ao mercado da região e levando-se em consideração as características e especificações técnicas do Imóvel.

Imóvel Ceratti:

Localizado em um complexo industrial e logístico situado no Município de Vinhedo, o Imóvel fica em uma região valorizada do interior paulista. De frente para uma importante rodovia de interligação chamada SP 324, está a apenas 1,5km da Rodovia dos Bandeirantes e a 4,3km da Rodovia Anhanguera. O fato de estar localizado em um pólo industrial e logístico garante ao Imóvel segurança diferenciada, o que o torna uma boa oportunidade de investimento.

Foi construído sob medida para a Ceratti no ano de 2002. O Imóvel tem características técnicas modernas e atuais, tendo sido concebido para atender os padrões e normas da comunidade européia. É um moderno empreendimento para processamento de produtos de origem animal, sendo todo climatizado. O galpão tem pé direito livre de 10m, piso de alta resistência, câmaras e ante câmaras refrigeradas, 7 docas seladas para evitar o contato da mercadoria com o meio externo, área administrativa independente, refeitório, vestiários, pátio para estacionamento de carretas e veículos e portaria.

Contratos Relacionados aos Imóveis

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados aos Imóveis que não tenha sido mencionado anteriormente.

Imóvel "Atacadão"



Características do Imóvel "Atacadão"

Proprietário

RAZÃO SOCIAL: Rebic Comercial Limitada.

CNPJ/MF: 00.004.227/0001-05

ENDEREÇO: Avenida Rio Branco, 131, conjunto 1803

CIDADE: Rio de Janeiro

UF: RJ

CEP: 20040-006

Identificação dos Imóveis e Localização Geográfica

Imóvel em fase de reforma e ampliação especialmente para operação do Atacadão Distribuição Comércio e Indústria Ltda., localizado no Lote de terras n.º 562/562-A, no encontro da Rua José Alves Nendo com a Rua Mitsuzo Taguchi, situado na Gleba Patrimônio de Maringá, Município e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, concluído em 09 de dezembro de 1987. Terreno de 48.400 m², com 6.981,22 m² de área construída averbada sobre a respectiva matrícula.

ENDEREÇO: Lote de terras n.º 562/562-A, no encontro da Rua José Alves Nendo com a Rua Mitsuzo Taguchi

CIDADES: Maringá

UF: PR

CEP: 87.045-110

CARTÓRIO: 1º Registro de Imóveis da Comarca de Maringá, Estado de Paraná

MATRÍCULA: 32.595

CONDOMÍNIO: Não

Título Aquisitivo

O Imóvel é de titularidade de uma sociedade limitada, cujo objeto social é o comércio atacadista de produtos alimentícios em geral, qual seja a Rebic Comercial Limitada, identificada no item "Proprietário" acima.

A aquisição do Imóvel pelo Fundo será realizada por intermédio de compromisso de compra e venda, com condição resolutiva, pelo qual a alienante prometerá vender ao Fundo o Imóvel concluído e ampliado, para ocupação da locatária. **Portanto, além das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento, a aquisição deste Imóvel pelo Fundo é condicionada à conclusão das obras e obtenção do respectivo "Habite-se", nos termos do caput do referido Artigo 2º.**

Taxa Percentual de Ocupação

A ocupação do imóvel, nos últimos 5 anos é de 100%, locado sempre para o Atacadão. A partir da entrega das obras de ampliação e reforma, que deverá ocorrer entre os meses de setembro e outubro de 2010, aproximadamente 73% (setenta e três por cento) da área do Imóvel será ocupado pelo Atacadão.

Destinação dos Imóveis

O Imóvel é destinado para o armazenamento e distribuição de produtos.

Ônus, gravames, garantias ou pendências

Oferecimento ao locatário de direito de preferência na aquisição do Imóvel.

Alienação fiduciária em garantia sobre o imóvel, outorgada em favor do Banco Bradesco S.A., em razão de empréstimos representados por CCB – Cédula de Crédito Bancário. A alienação que grava o Imóvel será baixada pela empresa alienante. A desoneração do Imóvel é condição para sua aquisição pelo Fundo.

Há divergência entre a área construída averbada na matrícula (6.981,22 m²) e a constante no Contrato de Locação do Imóvel (13.173,42 m²), a qual se refere à área de ampliação do Imóvel.

A validade e eficácia do compromisso de venda e compra do Imóvel estarão condicionadas à comprovação documentação da desconstituição e liberação da alienação fiduciária em garantia constituída sobre o referido Imóvel em favor do Banco Bradesco S.A., conforme descrita acima. Adicionalmente, a efetiva aquisição do Imóvel pelo Fundo, com o desembolso do saldo ou do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, está condicionada (i) à conclusão das obras que estão sendo realizadas no referido Imóvel e obtenção do respectivo "Habite-se", observado o prazo que será estabelecido no respectivo compromisso de venda e compra; e (ii) à regularização da divergência de área descrita acima.

Seguro

A locatária deverá, durante toda a vigência do contrato, ter apólice seguro para cobertura de danos causados ao imóvel em razão de incêndio, no valor de R\$14.174.000,00 (quatorze milhões e cento e setenta e quatro mil reais) na qual conste como beneficiária a locadora.

O Gestor e a Consultora Imobiliária consideram tal contratação suficiente para reconstruir o Imóvel, cobrindo integralmente os custos de reposição da área construída na hipótese de sinistro.

Despesas e tributos

Desde 10 de agosto de 2009, os tributos, despesas comuns do Imóvel, tais como consumo de água e de energia elétrica, bem como tarifas telefônicas, entre outras, são encargos de responsabilidade do locatário.

Locação

Os Contratos de Locação destes Imóveis encontram-se descritos na Seção "Descrição dos Contratos de Locação dos Imóveis", nas páginas 127 a 148 deste Prospecto Definitivo.

Informações Adicionais sobre o Imóvel Atacadão

Imóvel está situado às margens da Rodovia BR 276, que liga a cidade de Maringá a importantes regiões do Estado do Paraná, e próximo à Rodovia Singles Sabatti, principal rota de acesso para as Cidades de Campo Mourão, Cascavel e Foz do Iguaçu. O Imóvel possui localização privilegiada para operações logísticas na região. Está localizado a uma distância de 500m do aeroporto de Maringá, próximo à linha de trem e a 5 km do centro da Cidade de Maringá. O local é servido por linhas de ônibus regulares, com ponto de parada praticamente em frente ao Imóvel, que fazem a ligação com o centro da Cidade de Maringá e diversos bairros. A região possui alta ocupação imobiliária comercial e logística, onde estão instaladas importantes empresas e centros de distribuição.

O Imóvel consiste em um amplo armazém, inteiramente reformado com entrada independente, recepção, área administrativa, portaria, sanitários, vestiários, piso de alta resistência, altura de pé direito adequada, 18 docas para carga e descarga de mercadorias, pátio para estacionamento e manobra de carretas bem como estacionamento para automóveis. Nesta data, o valor de locação é de R\$9,70/m², valor competitivo em relação aos patamares de mercado praticados na região, para Imóveis de logística com características e especificações técnicas similares.

Imóvel está sendo reformado e ampliado especialmente para as operações logísticas a locatária.

Contratos Relacionados ao Imóvel

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados a este Imóvel que não tenha sido mencionado anteriormente.

Contrato de Construção e Contrato celebrado entre o Empreendedor e o Administrador, se aplicável

A obra do Imóvel é de responsabilidade da SISA Construções Civis Ltda., responsável pela construção da obra, na modalidade de empreitada global.

Cabe ressaltar que, nos termos do Regulamento, a aquisição deste Imóvel pelo Fundo é condicionada à conclusão das obras e obtenção do respectivo "Habite-se".

Orçamento e Cronograma da Obra

Embora a obra deste Imóvel não seja responsabilidade do Fundo, que apenas o adquirirá sob a condição de sua entrega definitiva ao futuro ocupante, a obra está orçada em R\$3.210.000,00. A previsão para conclusão das obras neste Imóvel, conforme contrato descrito no item acima, é de 8 meses a partir da ratificação do instrumento (28/12/2009), ou seja, até 28/08/2010. O atraso na entrega das obras será penalizado com multa de 0,1%, no primeiro mês de atraso, e 0,21%, a partir deste primeiro mês.

13. DESCRIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESCRIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os Contratos de Locação descritos nesta Seção referem-se aos Imóveis descritos na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 105 a 124 deste Prospecto Definitivo. Tais Imóveis não pertencem, nesta data, ao Fundo. A efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo está sujeita a determinados fatores alheios ao Gestor e à Consultora Imobiliária que incluem: (i) a aquisição dos Imóveis dependerá do montante total de recursos que venha a ser efetivamente captado pelo Fundo por meio da Oferta, sendo que a Oferta compreende até 2.000.000 de Quotas, perfazendo o montante de até R\$200.000.000,00, mas o Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição, desde que estejam subscritas e integralizadas 800.000 Quotas representando o valor mínimo de R\$80.000.000; e (ii) a aquisição dos Imóveis dependerá do atendimento de determinadas condições previstas nos respectivos instrumentos particulares de compromisso de venda e compra em cumprimento aos instrumentos de opção de compra e descritas na Seção “Descrição dos Imóveis”, nas páginas 105 a 124 deste Prospecto Definitivo. Desse modo, a aquisição dos Imóveis é meramente planejada nos termos do Regulamento e da Seção “Destinação dos Recursos e Política de Investimentos”, nas páginas 99 a 116 deste Prospecto Definitivo.

Imóvel Luft (Locatária FBD Distribuidora Ltda.)

Instrumento	Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras avenças, celebrado em 08 de maio de 2009. Aditamento em 07 de dezembro de 2009 para modificação do projeto do empreendimento e conseqüente alteração do valor do aluguel; alteração da forma de garantia para fiança bancária; e previsão de restabelecimento das obrigações da fiadora no caso de extinção da fiança bancária.
Locatário	FBD Distribuidora Ltda., sociedade com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Rua Francisco Souza de Melo, n.º 252, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.801.296/0001-40 e principal atividade a prestação de serviços logísticos.
Locadora	– HAKA 05 PARTICIPAÇÕES S.A. (“HAKA 05”), sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.666.044/0001-09 (enquanto durar o direito de superfície ou seja, até 01/07/2021); e – HAKA 06 PARTICIPAÇÕES S.A. (“HAKA 06”), sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.666.049/0001-31 (após o fim do direito de superfície).
País de Origem do Locatário	Brasil.
Objeto da Locação (breve descrição do imóvel com área e n.º de matrícula)	Lotes 1 e 2, Quadra C, localizados na Rua Três do Polo Industrial Jandira com área de 15.132,01 m², localizado na Cidade de Jandira, Estado de São Paulo. Matrícula n.º 144.594 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo.

Prazo	11 (onze) anos, a contar da data de obtenção do Habite-se a ser expedido pela Prefeitura Municipal e do Auto de Vistoria a ser expedido pelo Corpo de Bombeiros, documentos cuja obtenção é de responsabilidade da Locadora e cuja data não poderia ultrapassar o dia 01 maio de 2010, a previsão atual é 31/05/2010.
Valor do Aluguel (histórico)	R\$175.326,41 (cento e setenta e cinco mil, trezentos e vinte e seis reais e quarenta e um centavos) em 07/12/2009.
Valor do Aluguel (expectativa)	R\$180.630,00 (cento e oitenta mil, seiscentos e trinta reais). Referido valor está atualizado pelo IPCA até maio de 2010, devendo ainda sofrer reajustes mensais até o efetivo início da locação.
Forma de Reajuste	De 07/12/2009 até a data do início do prazo de locação pelo IPCA; e, após o início do prazo de locação, anualmente, pelo IPCA.
Data Vencimento Primeiro Aluguel	Dia 15 do terceiro mês do início da locação (os 2 primeiros meses serão pagos após o término do prazo de locação), possivelmente 15/07/2010.
Data de Vencimento Último Aluguel	Dia 15 após o termo final da locação. No entanto, os dois primeiros aluguéis serão pagos nos 2 meses subsequentes ao pagamento do último aluguel.
Multa de mora	2% (dois por cento) sobre o montante em atraso.
Encargos Moratórios	Correção monetária de acordo com a variação do IPCA e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.
Hipóteses de término, inclusive vencimento antecipado	<ul style="list-style-type: none"> * Desapropriação do imóvel, sem multa. * Em caso de perda total do imóvel, sem multa. * A critério da locadora com ensejo a cobrança de indenização a ser paga pela Locatária: <ul style="list-style-type: none"> – Atraso de mais de 30 dias do pagamento de aluguel vencido; e – Atraso, por parte da locatária, de mais de 3 meses do pagamento de encargos; – Falta de garantia conforme exigida pela Locadora.
Indenização	<ul style="list-style-type: none"> * Indenização geral por descumprimento contratual correspondente ao valor de 3 aluguéis. * Indenização por rescisão correspondente ao valor total dos aluguéis vincendos, devendo a Locatária efetuar o pagamento desta indenização mensalmente. Caso seja firmado novo contrato de locação para este imóvel, o valor do aluguel deste será deduzido da multa. <p>As indenizações geral e por rescisão nunca serão cumulativas.</p> <ul style="list-style-type: none"> * O atraso no início da locação enseja multa diária no valor do aluguel diário e pagamento das despesas de locação do imóvel então ocupado pela locatária. Não haverá penalidade se o atraso for justificado em função da ocorrência de caso fortuito ou força maior, o que deverá ser informado à locatária.

Periodicidade dos Pagamentos	Mensal.
Garantias	<p>Inicialmente, fiança concedida pela empresa Luft Logística Armazenagem e Transportes Ltda., inscrita sob o CNPJ nº 01.506.086/0001-91; que pode ser trocada, a critério da locadora, por fiança bancária com prazo de um ano no valor de pelo menos 24 (vinte e quatro) meses de aluguel, a ser emitida por banco brasileiro de primeira linha e renovada anualmente, sendo os custos e despesas de contratação e manutenção desta arcados pelas locadoras e os de renovação pela locatária.</p> <p>Em caso de extinção da fiança bancária, restabelecem-se as obrigações da Fiadora nos exatos termos da Lei do Inquilinato.</p> <p>No aditivo, datado de 07/12/2009 as Locadoras optam pela fiança bancária, tendo a Locatária 60 dias a partir da data do aditivo para providenciar Fiança Bancária.</p>
Outros (tais como a existência de cláusula de continuidade da vigência na hipótese de aquisição do Imóvel por terceiros, de cláusula conferindo direito de preferência na aquisição do Imóvel, foro de eleição para solução de conflitos)	<p>Utilização: instalação de centro de distribuição (galpão logístico), sendo vedada a utilização para finalidade diversa sem prévio consentimento escrito das locadoras.</p> <p>A locatária concordou e anuiu eventual cessão, oneração ou transferência a terceiro, a qualquer título, dos direitos provenientes do contrato (como o direito creditório decorrente do pagamento de aluguéis) e/ou do empreendimento (como hipoteca e instituição de propriedade fiduciária). É vedado apenas que o terceiro em questão seja concorrente da Locatária. Caso seja alterado o beneficiário dos valores dos aluguéis, a locatária deverá ser informada, por escrito com antecedência de 15 dias do vencimento do próximo aluguel, os dados bancários da conta onde deverão ser os depósitos do pagamento.</p> <p>Devido à natureza atípica do contrato, ambas as partes renunciaram, de comum acordo, o direito de pleitear revisão judicial do valor do aluguel.</p> <p>Há cláusula de vigência, porém, apesar de haver autorização expressa para seu registro, a mesma não está, até a presente data, registrada na matrícula do imóvel.</p> <p>Há direito de preferência, pois a atual operação não se encaixa em nenhuma das hipóteses de renúncia deste direito previstas no contrato.</p> <p>Foro Arbitral, Câmara de Mediação e Arbitragem do CIESP.</p>

Imóvel B2W e Royalty (Locatária B2W – Companhia Global do Varejo)

Instrumento	Contrato de locação de imóvel para fins não residenciais, de natureza atípica, firmado em 26 de dezembro de 2005. 1º aditivo em 26 de dezembro de 2005. 2º aditivo em 26 de abril de 2006. 3º aditivo em 26 de dezembro de 2006. 4º aditivo em 02 de junho de 2008. 5º aditivo em 21 de outubro de 2008. 6º aditivo em 1º de março de 2009.
Locatário	B2W – Companhia Global do Varejo ("B2W"), sociedade com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Rua Henry Ford, 643, Bairro Presidente Altino, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.776.574/0001-56, e principal atividade o comércio varejista de produtos em geral.
Locadora	Royalty Empreendimentos Ltda.
País de Origem do Locatário	Brasil.
Objeto da Locação (breve descrição do imóvel com área e n.º de matrícula)	Galpão Industrial, com área de 35.704,30 m ² , localizado na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Avenida Henry Ford, n.º 643. Matrícula n.º 27.683 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, Estado de São Paulo.
Prazo	08 (oito) anos, com início em 15 de janeiro de 2006 e término em 28 de fevereiro de 2014.
Valor do Aluguel (histórico)	R\$470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais) por mês. No período de março de 2009 a maio de 2010, o aluguel será de R\$400.000,00. (quatrocentos mil reais) por mês.
Valor do Aluguel (expectativa)	R\$510.096,38 (quinhentos e dez mil reais e noventa e seis reais e trinta e oito centavos). Tal valor refere-se à locação devida a partir de julho de 2010, já devidamente corrigida pelo INPC (último reajuste em março 2010), ocasião em que cessarão os descontos concedidos pela Locadora (conforme cláusulas 2 do 6º aditivo contratual e 3.3 do 2º aditivo). R\$10.000,00 (dez mil reais). Valor relativo à locação do espaço atualmente ocupado pelo proprietário dos imóveis, que passará a locatário tão logo a aquisição seja concretizada.
Forma de Reajuste	Anualmente, pelo INPC.
Data Vencimento Primeiro Aluguel	05 de fevereiro de 2006.

Data de Vencimento Último Aluguel	10 de março de 2014.
Multa de mora	2% (dois por cento) sobre o montante em atraso.
Encargos Moratórios	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.
Hipóteses de término, inclusive vencimento antecipado	<p>Não obstante a lei autorizar ao locatário rescindir antecipadamente a locação, não pode haver rescisão antecipada do Contrato por vontade das partes, ressalvados os seguintes casos que autorizam a rescisão sem o pagamento de multa ou indenização: (i) sinistro total do Imóvel; (ii) desapropriação; (iii) incêndio total e; (iv) no caso de se tornar inviável o exercício das atividades do locatário B2W no Imóvel, em virtude de restrições impostas por autoridades estaduais ou municipais, ou demais autoridades competentes.</p> <p>No caso de rescisão antecipada por culpa ou iniciativa da Locadora, a Locatária será indenizada, em até 05 (cinco) dias, pela construção realizada no imóvel no valor total de R\$2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), de acordo com o tempo contratual decorrido.</p>
Indenização	<p>Caso a Locatária não contrate seguro ou deixe de renovar contrato de seguro do Imóvel, ou, ainda, deixe de entregar à locadora cópia da competente apólice, deverá pagar multa de 0,1% (um décimo por cento) do valor do contrato.</p> <p>Na hipótese do locatário não entregar carta de fiança nos prazos e condições avençados, deverá pagar multa diária de 1% (um por cento) do valor do aluguel mensal integral.</p> <p>Em caso de infração contratual, será aplicada multa no valor de 03 (três) aluguéis.</p>
Periodicidade dos Pagamentos	Mensal.
Garantias	<p>Fiadora: sociedade Lojas Americanas S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sacadura Cabral, n.º 102, Bairro Saúde, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.014.556/0001-96.</p> <p>Obrigações da locatária de permanecer no Imóvel e honrar a locação até 28.02.2013, conforme estipulado no instrumento de confissão de dívida firmado entre a locadora e a locatária em 01.03.2009, sob pena de incidir o pagamento de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) relativo à multa contratual devida pela locatária. Tal multa encontra-se suspensa até o cumprimento da obrigação estipulada pelas partes, e em tendo a locatária permanecido no Imóvel pelo prazo mínimo definido, será a dívida cancelada.</p>

Outros (tais como a existência de cláusula de continuidade da vigência na hipótese de aquisição do Imóvel por terceiros, de cláusula conferindo direito de preferência na aquisição do Imóvel, foro de eleição para solução de conflitos)	<p>No caso de venda do Imóvel, a locadora deverá comunicar o locatário para que ela exerça seu direito de preferência.</p> <p>Consta cláusula de vigência em caso de alienação do Imóvel.</p> <p>A locatária autoriza a locadora a ceder, transferir, entregar a terceiros em cessão fiduciária ou por qualquer outra forma em direito permitida, os direitos creditórios deste contrato para garantir o cumprimento de obrigações.</p> <p>Foro da Comarca de Osasco, Estado de São Paulo.</p> <p>Carta da Royalty Empreendimentos Ltda. à B2W Companhia Global de Varejo, enviada em 23.03.2009, cientificando a locatária de que todos os direitos de crédito, oriundos do contrato de locação, foram cedidos fiduciariamente ao Banco Sofisa S.A. para garantir o cumprimento de obrigações assumidas com a instituição.</p>
--	---

Imóvel Magazine Luiza (Locatário Magazine Luiza S.A.)

Instrumento	<p>Contrato de locação celebrado em 05 de setembro de 2005.</p> <p>Aditivo de 05 de dezembro de 2005, para alterar a área construída para 9.793,66m².</p> <p>Aditivo de 25 de agosto de 2008 para alteração do valor do aluguel.</p>
Locatário	<p>Magazine Luiza S.A., sociedade com sede na Cidade de Franca, Estado de São Paulo, na Rua Voluntários da Franca, n.º 1.465, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 47.960.950/0001-21 e principal atividade o comércio varejista.</p>
Locadora	<p>HB Empreendimentos Imobiliários Ltda.</p>
País de Origem do Locatário	<p>Brasil.</p>
Objeto da Locação (breve descrição do imóvel com área e n.º de matrícula)	<p>Imóvel comercial, localizado na Cidade de Navegantes, Estado de Santa Catarina, na Rodovia BR 470, n.º 5.080, Área A, com área construída de 9.793,66m².</p> <p>Matrícula n.º 1532 do Cartório de Registro de Imóveis de Navegantes, Estado de Santa Catarina.</p>
Prazo	<p>1º de outubro de 2005 a 31 de outubro de 2013, conforme aditamento de 25 de agosto de 2008 ao contrato de locação ora descrito.</p>
Valor do Aluguel (histórico)	<p>R\$93.039,77 (noventa e três mil e trinta e nove reais e setenta e sete centavos), em 25 de agosto de 2008, além de encargos, definidos como impostos prediais e territoriais urbanos, taxas de água, energia elétrica, esgoto, telefone, ou qualquer outro encargo que venha a incidir.</p>
Valor do Aluguel (expectativa)	<p>R\$93.039,77 (noventa e três mil e trinta e nove reais e setenta e sete centavos). Referido valor de aluguel não sofreu variação em razão do índice contratual ter apresentado deflação no período.</p>

Forma de Reajuste	IGP-M/FGV.
Data Vencimento Primeiro Aluguel	10 de dezembro de 2005.
Data de Vencimento Último Aluguel	10 de novembro de 2013.
Multa de mora	2% (dois por cento) sobre o valor em atraso.
Encargos Moratórios	1% (um por cento) ao mês.
Hipóteses de término, inclusive vencimento antecipado	Em caso de (i) descumprimento do contrato de locação ora descrito; (ii) desapropriação do Imóvel; e (iii) por iniciativa do Locatário.
Indenização	Multa de 1,5 (um e meio) aluguel, inclusive no caso de rescisão antecipada.
Periodicidade dos Pagamentos	Mensal.
Garantias	Fiança conferida pela Sra. Luiza Helena Trajano Inácio Rodrigues.
Outros (tais como a existência de cláusula de continuidade da vigência na hipótese de aquisição do Imóvel por terceiros, de cláusula conferindo direito de preferência na aquisição do Imóvel, foro de eleição para solução de conflitos)	<p>Não pode ser sublocado, mas pode ser ocupado por outras empresas pertencentes ao "Grupo Luiza".</p> <p>Consta cláusula determinando que, no caso de alienação do Imóvel a terceiros, os adquirentes deverão respeitar o contrato de locação ora descrito, em todos os seus termos e condições. Entretanto, o contrato não está registrado junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, de modo a conferir eficácia plena a esta disposição.</p> <p>Em relação ao direito de preferência, consta disposição segundo a qual, na hipótese de existir interesse da Locadora na alienação do Imóvel, a título oneroso ou gratuito, o locatário terá direito de preferência, devendo ser notificado por escrito nesse sentido, através de carta registrada com aviso de recebimento "AR", a ser entregue diretamente à Sra. Luiza Helena Trajano Inácio Rodrigues, indicando as condições de venda e conferindo prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de entrega da referida notificação ao Locatário, para exercício do referido direito de preferência.</p> <p>A locadora responsabilizou-se pela legalização do prédio junto aos órgãos públicos em relação à funcionalidade, ocupação e segurança do Imóvel, inclusive no que diz respeito à expedição do "Habite-se" e à vistoria pelo Corpo de Bombeiros.</p> <p>Foro da Comarca de Navegantes, Estado de Santa Catarina.</p>

Imóvel Marbel e Whirpool (Locatárias Marbel RC – Comércio, Importação e Exportação Ltda. e Whirpool S.A.)

Marbel RC – Comércio, Importação e Exportação Ltda.

Instrumento	Contrato de locação celebrado em 25 de janeiro de 2009.
Locatário	Marbel RC – Comércio, Importação e Exportação Ltda., sociedade com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Avenida 14, n.º 190, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.908.555/0001-36 e principal atividade o comércio e a distribuição de alimentos (cestas básicas).
Locadora	Rio Claro Patrimonial e Assessoria Sociedade Civil Ltda.
País de Origem do Locatário	Brasil
Objeto da Locação (breve descrição do imóvel com área e n.º de matrícula)	(a) Área de 2.100m ² de galpão comercial e/ou industrial e 150m ² de área administrativa localizados na Cidade de São Paulo, Estado de Saulo na Rodovia Fausto Santo Mauro (SP 127 Rio Claro – Piracicaba), Km 0,5; e (b) 2 (dois) silos metálicos com estrutura para 200.000 (duzentas mil) sacas de 50Kgs de cereais, moega de descarga com capacidade para 90T de cereais, indústria completa para beneficiamento de arroz, com capacidade de 4.000 Kgs/hora, e indústria completa para beneficiamento de feijão, com capacidade para 4.800 Kgs/hora. Matrículas n.º 47.749 e 49.548 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro, Estado de São Paulo.
Prazo	120 (cento e vinte) meses, de 25 de janeiro de 2009 a 24 de janeiro de 2019.
Valor do Aluguel (histórico)	R\$40.000,00 (quarenta mil reais) mensais.
Valor do Aluguel (expectativa)	R\$40.000,00 (quarenta mil reais) mensais. Referido valor ainda não sofreu qualquer tipo de reajuste.
Forma de Reajuste	IGP-M/FGV
Data Vencimento Primeiro Aluguel	10 de fevereiro de 2009.
Data de Vencimento Último Aluguel	10 de fevereiro de 2019.
Multa de mora	Não aplicável
Encargos Moratórios	Não aplicável
Hipóteses de término, inclusive vencimento antecipado	Em caso de inadimplemento contratual.

Indenização	Multa de 3 (três) alugueis em caso de inadimplemento contratual e para rescisão antecipada do contrato de locação.
Periodicidade dos Pagamentos	Mensal.
Garantias	Não consta.
Outros	Sublocação e/ou cessão só é permitida mediante prévia anuência por escrito da locadora. Apesar de o contrato nada dispor acerca do direito de preferência do locatário, vale mencionar que este direito existe por força de dispositivo legal. Não consta cláusula de vigência em caso de alienação do Imóvel. Foro da Comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo.

Whirpool S.A.

Instrumento	Contrato de locação celebrado com QVS Logística e Transportes Ltda. A QVS é uma das operadoras logísticas da Whirpool. A Whirpool deverá alugar o Imóvel diretamente, mediante a celebração de contrato de locação, que se dará até o final de junho de 2010, firmando em separado um contrato de prestação de serviços logísticos com a QVS.
Locatário	QVS Logística e Transportes Ltda. (V10), sociedade com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rodovia Fausto Santomauro, n.º 950, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.272.197/0001-02 e principal atividade a prestação de serviços logísticos. Whirpool S.A., sociedade com sede na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Avenida 80-A, n.º 777, Distrito Industrial, CEP 13506-, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.105.999/0001-86 e principal atividade a fabricação de eletrodomésticos de linha branca.
Locadora	Rio Claro Patrimonial e Assessoria Sociedade Civil Ltda.
País de Origem do Locatário	Brasil
Objeto da Locação (breve descrição do imóvel com área e n.º de matrícula)	Área de 1.340 m ² de galpão comercial e industrial e 12.000m ² de pátio asfaltado para instalações de galpões cobertos por lona, para embarque e desembarque de mercadorias e outras atividades, localizados na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rodovia Fausto Santomauro (SP 127, Rio Claro – Piracicaba), Km. 0,5. Matrícula n.º 47.749 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro, Estado de São Paulo.
Prazo	120 (cento e vinte) meses, de 10 de agosto de 2010 a 10 de agosto de 2020.
Valor do Aluguel (histórico)	R\$41.000,00 (quarenta e um mil reais).

Valor do Aluguel (expectativa)	R\$130.000,00 (cento e trinta e um mil reais). Tal valor refere-se à locação a ser paga pela Whirpool, tão logo o contrato de locação seja firmado.
Forma de Reajuste	INPC/IBGE
Data Vencimento Primeiro Aluguel	10 de agosto de 2010.
Data de Vencimento Último Aluguel	10 de setembro de 2020.
Multa de mora	Não aplicável
Encargos Moratórios	Não aplicável
Hipóteses de término, inclusive vencimento antecipado	Em caso de inadimplemento contratual.
Indenização	Multa de 2 (dois) alugueis em caso de inadimplemento contratual, inclusive para o caso de rescisão antecipada da locação.
Periodicidade dos Pagamentos	Mensal.
Garantias	Não consta.
Outros (tais como a existência de cláusula de continuidade da vigência na hipótese de aquisição do Imóvel por terceiros, de cláusula conferindo direito de preferência na aquisição do Imóvel, foro de eleição para solução de conflitos)	Sublocação e/ou cessão só é permitida mediante prévia anuência por escrito da locadora. Apesar de o contrato nada dispor acerca do direito de preferência do locatário, vale mencionar que este direito existe por força de dispositivo legal. Não consta cláusula de vigência em caso de alienação do Imóvel. Foro da Comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo.

Imóvel 2 Alianças (DVR – Pavuna) (Locatária 2 Alianças Armazéns Gerais Ltda.)

Instrumento	Contrato de Locação para fins não residenciais, datado de 1º de Março de 2010
Locatário	2 Alianças Armazéns Gerais Ltda.
Locadora	DVR – Rio Empreendimentos Imobiliários, atual denominação de WTorre CM Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.
País de Origem do Locatário	Brasil
Objeto da Locação (breve descrição do imóvel com área e n.º de matrícula)	Prédio sob n.º. 800 da Estrada Rio D'Ouro, Município e Comarca do Rio de Janeiro/RJ, com área construída de 17.243,57m² e área total 33.000,00m², conforme certidão de matrícula 20.734 do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

Prazo	10 anos, com início em 01.03.2010 e término em 29.02.2020.
Valor do Aluguel (histórico)	R\$290.000,00 em 01.03.2010 com os seguintes descontos no 1º ano: – 120.000,00 do 1º ao 7º mês de locação; – 35.000,00 do 8º ao 12º mês de locação;
Valor do Aluguel (expectativa)	R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais). Tal valor refere-se ao aluguel sem a incidência de qualquer desconto, que será assumido pelo alienante.
Forma de Reajuste	IPCA/IBGE
Data Vencimento Primeiro Aluguel	1º de Julho de 2010
Data de Vencimento Último Aluguel	29 de Fevereiro 2020
Multa de mora	10% de multa moratória
Encargos Moratórios	Juros moratórios de 1% ao mês pro rata die, calculados sobre o valor do débito, corrigidos de acordo com o IPCA/IBGE
Hipóteses de término, inclusive vencimento antecipado	Inadimplemento contratual; Desapropriação do imóvel;
Indenização	– Multa por inadimplemento contratual correspondente a 03 aluguéis vigentes à época da infração; – Multa de 04 aluguéis na hipótese de devolução do imóvel pela locatária antes de decorridos 36 meses após o início da locação, se a locadora for notificada com antecedência mínima de 180 dias da data prevista para a desocupação.
Periodicidade dos Pagamentos	Mensal
Garantias	Fiança prestada por Renata Maria Campanella dos Santos Beczkowski, tendo como condição a apresentação do patrimônio titulado pela Fiadora, composto pelos seguintes imóveis: – Certidão matrícula 48.025 do 3º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro; – Certidão matrícula 56.532 do 2º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro;

<p>Outros (tais como a existência de cláusula de continuidade da vigência na hipótese de aquisição do Imóvel por terceiros, de cláusula conferindo direito de preferência na aquisição do Imóvel, foro de eleição para solução de conflitos)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – A locatária não poderá sublocar, emprestar ou ceder o uso do imóvel, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que por transferência de controle, direto ou indireto, salvo prévia e expressa autorização da locadora. – Fica autorizada à locadora qualquer cessão, direta ou indireta, do contrato, em razão de transferência de seu controle societário, total ou parcial em favor de terceiros, sem que para isso lhe seja exigida anuência prévia da locatária. – A locatária tem direito de preferência para aquisição do Imóvel em caso de alienação. – Poderá a locadora ceder para fundos de investimentos ou companhias securitizadoras de créditos imobiliários, parcial ou integralmente, o contrato de locação ou os créditos decorrentes deste, a fim de que tais créditos sejam utilizados como lastro para a emissão de CRI, ou qualquer outra opção financeira. Nesta hipótese, a locatária deverá ser comunicada, assim como nos casos de oneração do imóvel. – Em qualquer hipótese de alienação ou transferência do imóvel, a locadora dará conhecimento ao adquirente sobre a existência do contrato de locação, fazendo-o constar em instrumento público ou particular a obrigação do adquirente em respeitar a vigência da locação. – Foro da Comarca do Rio de Janeiro.
---	--

Imóveis Iscar, Magna e Ceratti (Vinhedo Business Park) (Locatárias Omamori Indústria de Alimento Ltda. (Ceratti Alimentos), Iscar do Brasil Comercial Ltda. e MAGNA Clousures do Brasil Serviços e Produtos Automotivos Ltda.)

Omamori Indústria de Alimento Ltda. (Ceratti Alimentos)

Instrumento	Instrumento Particular de Contrato de Locação, celebrado em 27 de novembro de 2009.
Locatário	Omamori Indústria de Alimento Ltda. (Ceratti Alimentos), sociedade com sede na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Rodovia SP 324, na altura do Km 79, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.205.107/0001-90 e principal atividade a fabricação de produtos alimentícios.
Locadora	BSR Empreendimentos Ltda. (“BSR”), sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, n.º 2367, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.823.451/0001-80 e principal atividade a compra, venda, incorporação e construção de imóveis, dentre outros.
País de Origem do Locatário	Brasil.
Objeto da Locação (breve descrição do imóvel com área e n.º de matrícula)	Gleba de terras designada como “Área A1-C”, destacada da maior porção de área A-1, com área de 39.220,64 m², localizado na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, localizada na lateral esquerda da faixa de domínio da Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+405,16. Matrícula n.º 589 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo, Estado de São Paulo.

Prazo	120 meses, a contar de 01 de julho de 2004, com término em 30 de junho de 2014.
Valor do Aluguel (histórico)	R\$116.432,30 (cento e dezesseis mil, quatrocentos e trinta e dois reais e trinta centavos) por mês (data base, dezembro de 2008).
Valor do Aluguel (expectativa)	R\$116.432,30 (cento e dezesseis mil, quatrocentos e trinta e dois reais e trinta centavos). Referido valor ainda não sofreu qualquer tipo de reajuste.
Forma de Reajuste	Anualmente, pelo IGP-M/FGV.
Data Vencimento Primeiro Aluguel	1º de agosto de 2004 (vide outros).
Data de Vencimento Último Aluguel	01 de julho de 2014.
Multa de mora	Juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo IGP-M e cláusula penal de 5% (cinco por cento) dos valores em atraso.
Encargos Moratórios	Vide acima.
Hipóteses de término, inclusive vencimento antecipado	<p>I – rescisão por iniciativa única e exclusiva da locadora: (i) no caso de falência ou concordata da locatária; (ii) atraso no pagamento do aluguel mensal, por 3 (três) meses consecutivos, ou 4 (quatro) meses alternados, a cada período de 2 (dois) anos de vigência da locação; (iii) descumprimento de qualquer obrigação prevista no instrumento, pela locatária, que não venha a ser sanada no máximo em até 30 (trinta) dias seguintes ao recebimento de notificação da locadora neste sentido. (iv) não entrega da apólice (ou sua renovação) de seguro contra incêndio e lucros cessantes.</p> <p>II – rescisão por iniciativa única e exclusiva da locatária: (i) no caso de falência ou concordata da locadora; (ii) descumprimento de qualquer obrigação prevista no instrumento, pela locadora, que não venha a ser sanada no máximo em até 30 (trinta) dias seguintes ao recebimento de notificação da locadora neste sentido; (iii) deixar a locadora de cumprir a obrigação de não locar, vender ou de qualquer forma permitir a instalação de indústrias nos imóveis de sua propriedade contíguos ao imóvel, quais sejam, aqueles objeto das matrículas 90.556, 90.557 e 90.560, todas do 1º CRI de Jundiá (desmembradas da matrícula 13.928) que possam impedir ou afetar de forma relevante a operação e as atividades da locatária.</p>
Indenização	Se houver rescisão antecipada por culpa da locadora, ela deverá devolver à locatária, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis da rescisão, os valores por ela investidos no imóvel (R\$619.865,32 data-base de dezembro de 2002), que ainda não tenham sido compensados durante a locação através das carências mencionadas no item "outros" abaixo, devidamente corrigidos monetariamente. Deixando a Locadora de efetuar a devolução dos valores investidos, no prazo acima, incidirá nas mesmas penalidades estabelecidas para o atraso no pagamento do aluguel.

	<p>Se houver rescisão antecipada por culpa da locatária, implicará na perda do investimento sobre o imóvel; sendo nos primeiros meses de vigência da locação, a multa será de 60 (sessenta) meses de locação, reduzindo-se proporcionalmente ao tempo decorrido de cumprimento do contrato, nos termos do artigo 924 do Código Civil Brasileiro. Se após decorridos 60 (sessenta) meses de locação, a multa a ser paga pela locatária corresponderá ao valor de 3 (três) aluguéis mensais, em vigor à época.</p>
Periodicidade dos Pagamentos	Mensal.
Garantias	Não há.
Outros (tais como a existência de cláusula de continuidade da vigência na hipótese de aquisição do Imóvel por terceiros, de cláusula conferindo direito de preferência na aquisição do Imóvel, foro de eleição para solução de conflitos)	<p>O contrato possui características de contratos do tipo <i>built to suit</i>, conforme Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Industrial, Construção sob Encomenda e Locação, de 04/06/2002, posteriores aditamentos e procedimentos arbitrais decorrentes desses contratos, quais sejam, CMA 037/04 e CMA 100/08, os quais levaram à consolidação do presente contrato de locação por meio do terceiro aditamento, datado de 27 de novembro de 2009, do referido Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Industrial, Construção sob Encomenda e Locação. No entanto, possui especificidades, tais como, adiantamento de investimento para a construção do imóvel por parte da locatária, no valor de R\$619.865,32 (data-base de 30/04/2003).</p> <p>Em função do investimento da locatária, consta no contrato de locação carências para os meses: 62º (compensado em setembro de 2009), 73º, 74º, 85º, 86º, 97º, 98º, 109º e 110º (sendo esta compensação só de 40%) com o fim de compensação.</p> <p>Consta cláusula determinando que, no caso de alienação do Imóvel a terceiros, os adquirentes deverão respeitar o contrato de locação ora descrito, em todos os seus termos e condições.</p> <p>Consta cláusula estipulando o direito de preferência do locatário no caso de alienação do Imóvel, o qual deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento da comunicação enviada pela Locadora informando sua intenção de vender o Imóvel.</p> <p>Não há cláusula de mudança de controle ou quadro societário.</p> <p>É vedada a sublocação ou cessão, totais ou parciais do imóvel locado, o que pode incidir em rescisão do contrato pela locadora, e a locatária permanecerá integralmente responsável por todas as obrigações estabelecidas neste instrumento, solidariamente com o terceiro sublocatário ou ocupante do imóvel a qualquer título. A locatária poderá sublocar ou ceder espaços dentro do imóvel locado para terceiros que a ela prestem serviços ou adquiram mercadorias, desde que permaneça integralmente responsável por todas as obrigações e fiscalizações que possam ser imputadas à locadora.</p> <p>Para efeitos de cálculo e reajusto do aluguel, as partes declaram que foi considerada a área construída de 8.041,88m², conforme planta <i>as built</i> apresentada pela locatária à locadora. Sendo assim, as partes outorgam-se reciprocamente a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, nada havendo a reclamar ou a cobrar uma da outra, presente ou futuramente, com relação à diferença a área construída averbada perante o Registro Imobiliário (8.003,07m²).</p>

<p>Durante a vigência do contrato, a locatária poderá requerer à locadora, a expansão da unidade industrial.</p> <p>Contrato de locação averbado sob nº 3 (com cláusula de vigência) e 4 (direito de preferência) da matrícula 589.</p> <p>Foro Arbitral, Câmara de Mediação e Arbitragem da CIESP.</p>

Iscar do Brasil Comercial Ltda.

Instrumento	Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Industrial, Construção sob Encomenda e Locação, celebrado em 21 de março de 2003, e aditado em 22 de dezembro de 2003, 28 de maio de 2004 e 31 de agosto de 2006.
Locatário	ISCAR do Brasil Comercial Ltda. ("ISCAR"), estabelecida na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Rua Bela Vista, 77, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.286.462/0001-17 e principal atividade a fabricação de ferramentas de corte, destinadas à indústria automobilística.
Locadora	BSR Empreendimentos Ltda. ("BSR"), sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº. 2367, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.823.451/0001-80 e principal atividade a compra, venda, incorporação e construção de imóveis, dentre outros.
País de Origem do Locatário	Brasil.
Objeto da Locação (breve descrição do imóvel com área e n.º de matrícula)	Gleba de terras designada como "Área A1-E" destacada da maior porção de área A-1, com área de 32.436,35m², localizado na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, localizada na lateral esquerda da faixa de domínio da Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+558,85. Matrícula n.º 1.414 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo, Estado de São Paulo.
Prazo	126 (cento e vinte e seis) meses, a contar de 20 de agosto de 2004, encerrando-se em 20 de fevereiro de 2015.
Valor do Aluguel (histórico)	R\$75.168,27 (setenta e cinco mil, cento e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos) data base dezembro de 2003.
Valor do Aluguel (expectativa)	R\$108.917,70 (cento e oito mil, novecentos e dezessete reais e setenta centavos). Valor no qual está incorporada a correção pelo índice contratual (último reajuste em março de 2010).
Forma de Reajuste	Anualmente, IGP-M/FGV.
Data Vencimento Primeiro Aluguel	1º de setembro de 2004.
Data de Vencimento Último Aluguel	1º de abril de 2015.

Multa de mora	Juros de 1% ao mês.
Encargos Moratórios	Correção monetária pelo IGP-M e cláusula penal de 10% dos valores em atraso.
Hipóteses de término, inclusive vencimento antecipado	<p>Hipótese de infração contratual.</p> <p>A locadora obriga-se, enquanto for proprietária das áreas vizinhas ao imóvel, a não locá-las para que nelas se instalem indústrias pesadas, comprovadamente capazes de gerar poluição excessiva, de acordo com os padrões da CETESB. Se comprovado o descumprimento da locadora, a locatária poderá rescindir o contrato.</p>
Indenização	<p>Na hipótese de infração contratual de qualquer das partes, multa de 3 (três) aluguéis.</p> <p>Na hipótese de rescisão do contrato pela locatária, ou se a mesma der causa à rescisão, entre a data de entrega e 60 (sessenta) meses após a data de entrega, a locatária deverá pagar indenização proporcional, ao tempo de ocupação, e perderá o valor do investimento (de R\$500.000,00).</p> <p>Na hipótese de rescisão do contrato pela Locatária, ou se a mesma der causa à rescisão, no período compreendido do 61º ao 9º mês de vigência da locação, a locatária deverá pagar o montante correspondente a 3 (três) meses de aluguel e perderá o investimento (de R\$500.000,00).</p> <p>No caso de rescisão da locação no 10º ano, subsistirá apenas a multa de 3 (três) aluguéis, devendo ser restituído pela Locadora o equivalente a 60% do investimento (de R\$500.000,00) antes feito pela locatária, podendo tal devolução ser compensada.</p> <p>É vedado à parte inocente aplicar uma penalidade ou rescindir o contrato a menos que (i) a parte inocente tenha enviado aviso por escrito à parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal, e (ii) a parte inadimplente não tenha sanado a causa do inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias após ter recebido tal aviso, ou, ainda, não tenha tentado sanar esse inadimplemento, quando o período necessário para tanto seja superior a 30 (trinta) dias.</p>
Periodicidade dos Pagamentos	Mensal.
Garantias	Não há.
Outros (tais como a existência de cláusula de continuidade da vigência na hipótese de aquisição do Imóvel por terceiros, de cláusula conferindo direito de preferência na aquisição do Imóvel, foro de eleição para solução de conflitos)	<p>O contrato possui características de contratos do tipo <i>built to suit</i>, No entanto, possui especificidades, tais como, adiantamento de investimento para a construção do imóvel por parte da locatária, que ao final assumiu a construção do imóvel, no valor de R\$500.000,00 (data-base de 21 de março de 2003).</p> <p>Em função do investimento inicial feito pela Locatária, consta no contrato de locação os seguintes meses de compensação a título de carência: 91º, 92º, 93º, 94º, 95º, 96º, 107º, 108º, meses de locação. Para tanto, a compensação será da seguinte forma:</p>

(a) 20% no pagamento dos 2 últimos meses do 8º ano de locação, devendo ser paga, no último mês de tal ano, apenas a diferença entre o valor devido e aquele objeto da compensação; (b) 20% do valor acima, no pagamento dos 2 últimos meses do 9º ano de locação, devendo ser paga, no último mês de tal ano, apenas a diferença entre o valor devido e aquele objeto da compensação; (c) 60% do valor acima, no pagamento dos 4 últimos meses do 8º ano de locação, devendo ser paga, no último mês de tal ano, apenas a diferença entre o valor devido e aquele objeto da compensação. – os valores a serem devolvidos à locatária deverão ser ajustados pelo índice IGP-M/FGV.

Além desses meses de carência, foram concedidos os seguintes, também como compensação:

– Até Agosto de 2006 (compensação pela Locatária ter assumido a obra) (R\$2.114.235,58);

– Meses de janeiro de 2007, fevereiro de 2007, janeiro de 2008 e fevereiro de 2008 (metade da locação), pelos investimentos adicionais da Locatária na execução das obras.

Consta cláusula determinando que, no caso de alienação do Imóvel a terceiros, os adquirentes deverão respeitar o contrato de locação ora descrito, em todos os seus termos e condições.

Consta cláusula estipulando o direito de preferência do locatário no caso de alienação do Imóvel, o qual deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento da comunicação enviada pela Locadora informando sua intenção de vender o Imóvel.

A Locatária não poderá de forma alguma ceder seus direitos e obrigações relativos ao contrato, no todo ou em parte, sem o consentimento da Locadora, podendo, no entanto, cedê-la para empresa societariamente vinculada ao imóvel.

A Locadora poderá (i) promover cessão dos créditos recebíveis decorrentes do contrato a qualquer título; (ii) alienar fiduciariamente em garantia ou onerar o imóvel ou simplesmente transferir-lhe a propriedade para integralização de patrimônio de fundo imobiliário, possibilidades que a locatária tem ciência e, desde já, dá sua expressa concordância. Em caso de vencimento antecipado da operação de financiamento imobiliário, com a execução da garantia que recaia sobre o imóvel ou créditos decorrentes deste contrato, eles credores ou adquirentes observarão o disposto no contrato, fazendo com que os adquirentes do imóvel ou dos créditos decorrentes destes contrato aceitem e cumpram com todas as suas disposições.

A locatária autoriza que o crédito decorrente do pagamento dos aluguéis, objeto deste instrumento, venha a ser cedidos, a critério da Locadora, independentemente de notificação, à uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, a fim de que os mesmos sejam utilizados como lastro na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's), nos termos da Lei 9.514/97.

Não há cláusula de mudança de controle ou quadro societário.

O contrato possui cláusula de opção de compra, segundo a qual, se a Locadora ainda for proprietária da unidade e terreno do imóvel, outorgará em favor da Locatária, apenas no decorrer dos últimos 12 meses do prazo contratual a opção de compra pelo valor de mercado da unidade e terreno.

O contrato não está registrado na matrícula do imóvel.

Foro Arbitral, Câmara de Mediação e Arbitragem da CIESP.

Imóvel Magna

Instrumento	<p>Instrumento Particular de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Industrial, Construção sob Encomenda e Locação, celebrado em 18 de fevereiro de 2002.</p> <p>Primeiro Aditamento contratual, celebrado em 24 de maio de 2007, para realização de obras de expansão, acréscimo do valor de aluguel e prorrogação do prazo de locação por mais 75 meses da data da entrega das novas obras.</p>
Locatário	<p>MAGNA Clousures do Brasil Serviços e Produtos Automotivos Ltda. ("Magna"), sociedade com sede na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Rodovia Miguel Melhado Campos, KM 79,5, Distrito Industrial de Vinhedo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.970.934/0001-56 e principal atividade a fabricação de peças e acessórios para veículos automotores.</p>
Locadora	<p>BSR Empreendimentos Ltda. ("BSR"), sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, n.º 2367, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 04.823.451/0001-80 e principal atividade a compra, venda, incorporação e construção de imóveis, dentre outros.</p>
País de Origem do Locatário	<p>Brasil.</p>
Objeto da Locação (breve descrição do imóvel com área e n.º de matrícula)	<p>Gleba de terras destacada da maior porção de área A-1, com área de 28.056,54 m², localizado na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, localizada na lateral esquerda da faixa de domínio da Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+22,35.</p> <p>Matrícula n.º 428 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo, Estado de São Paulo.</p>
Prazo	<p>11 anos e 3 meses contados da ocupação do imóvel, 22/12/2002. No entanto, a cláusula 3.2 do Aditamento contratual dispõe que esta prorrogação deve refletir 75 meses, a contar da data de entrega das Obras de Expansão, o que era previsto para 02 de janeiro de 2008, sendo portanto o termo final do contrato previsto para 01.04.2014.</p>
Valor do Aluguel (histórico)	<p>R\$50.967,12 (cinquenta mil, novecentos e sessenta e sete reais e doze centavos) por mês (data base, fevereiro de 2007).</p>

Valor do Aluguel (expectativa)	R\$103.376,41 (cento e três mil, trezentos e setenta e seis reais e quarenta e um centavos). Tal valor já incorpora o acréscimo de locação devido pela ampliação do empreendimento e também considera as atualizações da locação, conforme descritas contratualmente (último reajuste em janeiro de 2010).
Forma de Reajuste	Anualmente, pelo IGP-M/FGV.
Data Vencimento Primeiro Aluguel	01.01.2003.
Data de Vencimento Último Aluguel	Considerando que a ampliação do imóvel ocorreu no prazo ajustado no aditivo contratual, informação que ainda prescinde de confirmação documental, a data de vencimento do último aluguel será em 03.03.2014, ou seja, o 1º dia útil do mês subsequente ao termo final da locação.
Multa de mora	10% (dez por cento) dos valores em atraso.
Encargos Moratórios	Juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGP-M.
Hipóteses de término, inclusive vencimento antecipado	<p>– caso a parte infratora não tenha sanado ou tentado sanar a violação em até 30 dias da notificação de violação contratual ou legal pela parte inocente, esta poderá denunciar o contrato sem a aplicação de multa.</p> <p>– antecipadamente pela locatária.</p>
Indenização	Valor correspondente a 3 (três) aluguéis.
Periodicidade dos Pagamentos	Mensal.
Garantias	Caução de R\$500.000,00 depositada em 18.02.2002 pela locatária junto à locadora.
Outros (tais como a existência de cláusula de continuidade da vigência na hipótese de aquisição do Imóvel por terceiros, de cláusula conferindo direito de preferência na aquisição do Imóvel, foro de eleição para solução de conflitos)	<p>Utilização do imóvel única e exclusivamente para os serviços de desenvolvimento, armazenagem e industrialização de componentes para a indústria automobilística.</p> <p>Consta cláusula de vigência determinando que, no caso de alienação do Imóvel a terceiros, os adquirentes deverão respeitar o contrato de locação ora descrito, em todos os seus termos e condições.</p> <p>É permitida a cessão e sublocação nas seguintes hipóteses: (a) Com consentimento por escrito da locadora, que apenas poderá ser negado se relacionado à (i) desvalorização do imóvel em virtude da atividade que o potencial ocupante desenvolveria no imóvel, e (ii) capacidade creditícia da potencial cessionária; e (b) Sublocação ou empréstimo para empresas societariamente ligadas à locatária.</p>

	<p>Consta cláusula estipulando o direito de preferência do locatário no caso de alienação do Imóvel, o qual deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de recebimento da comunicação enviada pela Locadora informando sua intenção de vender o Imóvel.</p> <p>Não há cláusula de mudança de controle ou quadro societário.</p> <p>Devido a atipicidade do contrato, as partes renunciaram o direito de pleitear revisão judicial do valor do aluguel.</p> <p>A Locatária poderá, independente de qualquer anuência da Locatária: (i) promover, a qualquer título, a cessão dos créditos decorrentes do contrato de locação; e (ii) alienar fiduciariamente em garantia, onerar ou simplesmente transferir a propriedade do imóvel à terceiros para operacionalização da cessão de créditos do contrato de locação, obtenção de financiamento ou para integralização ao patrimônio de fundo imobiliário.</p> <p>Foro Arbitral, Câmara de Mediação e Arbitragem da CIESP.</p> <p>O contrato não está registrado na matrícula do imóvel.</p>
--	---

Atacadão – Distribuição, Comércio e Indústria Ltda. (nome fantasia “O Atacadão”)

Instrumento	<p>Contrato de Locação de Imóvel Comercial, celebrado em 10 de agosto de 2009.</p> <p>Aditamento em 16 de outubro de 2009, alterando o contrato para contrato atípico de locação de imóvel comercial “Built-to-Suit”, prevendo reforma e ampliação da área construída do imóvel, alteração do valor do aluguel e modificação do prazo da locação, entre outras coisas.</p>
Locatário	<p>Atacadão – Distribuição, Comércio e Indústria Ltda. (“Atacadão”), sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Movan Dias de Figueiredo, n.º 6169, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 75.315.333/0001-09 e principal atividade carga e descarga e comércio atacadista de mercadorias em geral, sem predominância de alimentos ou insumos agropecuários.</p>
Locadora	<p>REBIC Comercial Ltda. (“REBIC”), sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco, nº 131, conj. 1803, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.004.227/0001-05 e principal atividade o comércio atacadista de produtos em geral, com atividade de armazenamento e despacho logístico associada.</p>
País de Origem do Locatário	<p>Brasil.</p>
Objeto da Locação (breve descrição do imóvel com área e n.º de matrícula)	<p>De 10 de agosto de 2009 até a entrega das obras de reforma, 50% do Lote de terras nº 562/562-A, no encontro da Rua José Alves Nendo com a Rua Mitsuzo Taguchi, situado na Gleba Patrimônio de Maringá, Município e Comarca de Maringá, Estado do Paraná.</p>

	<p>A partir da entrega das obras de reforma, aproximadamente 73% do imóvel.</p> <p>Matrícula n.º 32.595 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maringá, Estado de Paraná.</p>
Prazo	<p>Inicialmente o prazo era de 12 meses, iniciando-se em 10 de agosto de 2009. Este prazo foi prorrogado por 10 anos a serem contados a partir da data de entrega das obras de reforma.</p>
Valor do Aluguel (histórico)	<p>De 10 de agosto de 2009 até a entrega das obras de reforma: R\$67.210,32 (sessenta e sete mil duzentos e dez reais e trinta e dois centavos), com data base de 10/08/2009.</p> <p>Após a entrega das obras de reforma: R\$127.782,17 (cento e vinte e sete mil, setecentos e oitenta e dois reais e dezessete centavos), com data base de 16/10/2009.</p>
Valor do Aluguel (expectativa)	<p>R\$127.782,17 (cento e vinte e sete mil, setecentos e oitenta e dois reais e dezessete centavos), considerada a locação quando da entrega da ampliação do empreendimento.</p>
Forma de Reajuste	<p>Não há previsão de forma de reajuste no contrato.</p>
Data Vencimento Primeiro Aluguel	<p>1º de setembro de 2009.</p>
Data de Vencimento Último Aluguel	<p>1º dia útil do mês subsequente ao termo final da locação.</p>
Multa de mora	<p>10% (dois por cento) sobre o montante em atraso.</p>
Encargos Moratórios	<p>Correção monetária de acordo com a variação do IGP-M.</p> <p>Apesar de estar prevista taxa de juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês, observamos que tal cobrança seria ilegal, já que a taxa de juros máxima é de 12% (doze por cento) ao ano.</p>
Hipóteses de término, inclusive vencimento antecipado	<p>* Qualquer fato relacionado a gravames que existam sobre o imóvel.</p> <p>* A critério da parte inocente, em caso de descumprimento contratual, se a parte inocente notificar a parte infratora dentro de 30 dias da infração, especificando o descumprimento, e esta não sanar o inadimplemento contratual dentro de 15 dias do recebimento do aviso.</p>
Indenização	<p>* Indenização geral correspondente ao valor de 3 aluguéis para os seguintes casos: (i) descumprimento contratual, se a parte inocente notificar a parte infratora dentro de 30 dias da infração, especificando o descumprimento, e esta não sanar o inadimplemento contratual dentro de 15 dias do recebimento do aviso; e (ii) a locatária atrasar o pagamento do aluguel por dois meses consecutivos.</p>

	<p>* Indenização por rescisão antecipada pela Locatária correspondente ao valor total dos aluguéis vincendos, devendo a Locatária efetuar o pagamento desta indenização mensalmente. Neste sentido, se a locatária for substituída, sendo firmado contrato de locação com terceiros, o valor do aluguel deste novo contrato será deduzido da multa.</p> <p>As indenizações (i) geral; e (ii) por rescisão antecipada pela locatária nunca serão cumulativas.</p>
<p>Periodicidade dos Pagamentos</p>	<p>Mensal.</p>
<p>Garantias</p>	<p>Fiança concedida pela empresa BREPA – Comércio e Participações Ltda., inscrita sob o CNPJ nº 49.740.0380001-90.</p> <p>Em caso de falência, concordata, redução substancial do patrimônio, venda, fusão, cisão e ou extinção da empresa fiadora, obrigou-se a locatária, no prazo de 30 dias, a apresentar substituto idôneo a juízo da Locadora.</p>
<p>Outros (tais como a existência de cláusula de continuidade da vigência na hipótese de aquisição do Imóvel por terceiros, de cláusula conferindo direito de preferência na aquisição do Imóvel, foro de eleição para solução de conflitos)</p>	<p>Utilização do imóvel única e exclusivamente para a armazenagem e a distribuição de produtos atacadistas.</p> <p>A Locatária fica autorizada a sublocar ou emprestar o imóvel a terceiros.</p> <p>Ambas as partes renunciam, de comum acordo, o direito de pleitear revisão judicial do valor do aluguel.</p> <p>Há cláusula de vigência (aditivo contratual).</p> <p>Apesar de não previsto contratualmente, o locatário tem direito de preferência na aquisição do imóvel no caso de alienação deste conforme disposto na lei de locações.</p> <p>Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.</p>

14. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

O Setor Imobiliário no Brasil – Introdução

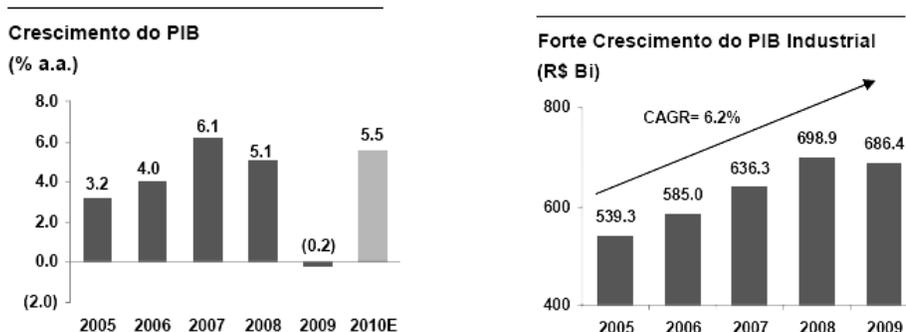
O Brasil vivencia, nos últimos anos, uma nova realidade econômica, baseada em crescimento estável, redução da taxa de juros e controle da inflação. Neste contexto, o mercado imobiliário tem apresentado níveis elevados de crescimento nesta última década.

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

Mercado Imobiliário para a Área Industrial e Logística

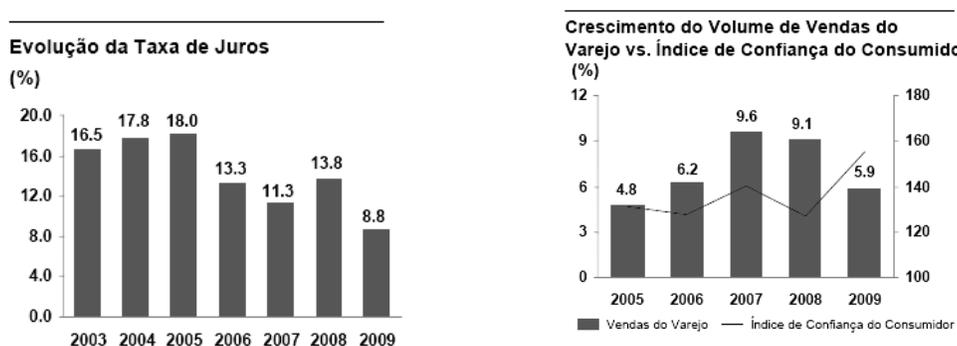
A instabilidade econômica que atingiu o Brasil durante os anos 80, somada à política econômica fechada a investimentos externos, fez com que o parque industrial/logístico Brasileiro passasse por um forte período de estagnação.

Nesse contexto, o mercado imobiliário brasileiro para a área industrial e logística tem crescido e seu bom desempenho está bastante associado à evolução do PIB nacional, possuindo participação que corresponde a aproximadamente R\$686 bilhões do PIB industrial brasileiro, conforme indicado nos gráficos abaixo:



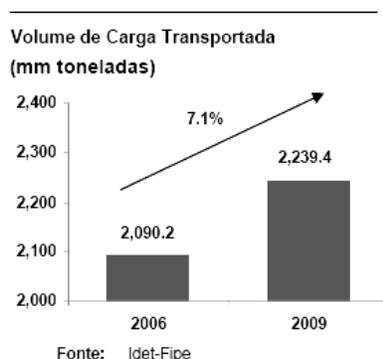
Fonte: Banco Central do Brasil

Além disso, a taxa de juros e o crescimento do volume de vendas no mercado varejista brasileiro, aliados ao índice de confiança do consumidor brasileiro, foi de 5,9% em 31 de dezembro de 2009, conforme indicado nos gráficos abaixo:



Fonte: Banco Central do Brasil

Atualmente, a maioria das plantas industriais e parques logísticos localizados nos grandes centros urbanos possui mais de 30 (trinta) anos. Suas especificações técnicas são ultrapassadas e não atendem às atuais necessidades das empresas. O volume de cargas transportadas cresceu 7.1% entre os anos de 2006 a 2009, segundo dados divulgados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Índice de Emprego e Transporte (Idet-Fipe), conforme indicado no gráfico abaixo:



Por fim, o mercado imobiliário brasileiro para a área industrial e logística tem apresentado altos investimentos nos últimos anos, conforme indicado no quadro abaixo:

Alto Investimento em Infra-Estrutura Logística (R\$ Bi)			
Modal	2007	2008-2010	Total
Rodovias	8,1	25,3	33,4
Ferrovias	1,7	6,2	7,9
Portos	0,8	2,1	2,7
Aeroportos	0,9	2,1	3,0
Hidroviás	0,3	0,4	0,7
M. Mercante	1,8	8,8	10,6
Total	13,4	44,9	58,3

Fonte: Ministério do Planejamento

Ademais, há baixa flexibilidade de uso. Com a estabilidade econômica conquistada após o Plano Real, houve significativo crescimento de investimentos e uma demanda de empresas nacionais e multinacionais por instalações industriais e logísticas novas, de qualidade e que atendessem as premissas de suas operações. No contexto destes investimentos, um grande número de empresas tem optado por locar e não adquirir imóveis industriais e de logística em razão de uma série de benefícios, tais como:

- Desmobilização de ativos permite uma maior flexibilidade de alocação de recursos pelo locatário em relação ao seu planejamento estratégico de longo prazo, como estrutura de capital e expansão fabril (modelo de negócio já é consolidado nos principais mercados mundiais, como Estados Unidos e Europa);
- Maior foco no negócio principal, dado que o capital da empresa fica investido em sua atividade fim;
- Maior redução do capital empregado na operação, com aumento do retorno sobre o capital investido para os acionistas;
- Melhora nos indicadores de liquidez;
- Melhor percepção de risco pelo mercado; e
- Economia tributária em razão da dedução do valor de aluguel da base de tributação da empresa locatária.

Apesar de tais vantagens, o mercado de terceirização de ativos no Brasil é ainda embrionário e existe uma presença pouco expressiva de players especializados em imóveis destinados ao uso industrial ou de logística.

Perspectivas e Oportunidades do Setor Imobiliário de Empreendimentos Logísticos

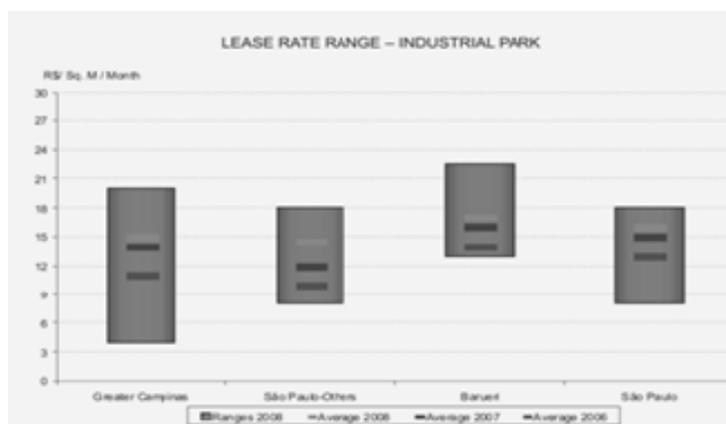
A escassa infra-estrutura do segmento logístico do Brasil, somado ao transporte ainda muito aglomerado nas rodovias nacionais e as novas necessidades logísticas das empresas têm contribuído para a criação de oportunidades variadas para locação de empreendimentos imobiliários de logística.

Há em andamento e em perspectiva muitas operações de substituição de áreas atuais, antigas e sem segurança por novos imóveis maiores, mais modernos e com custos mais adequados à operação.

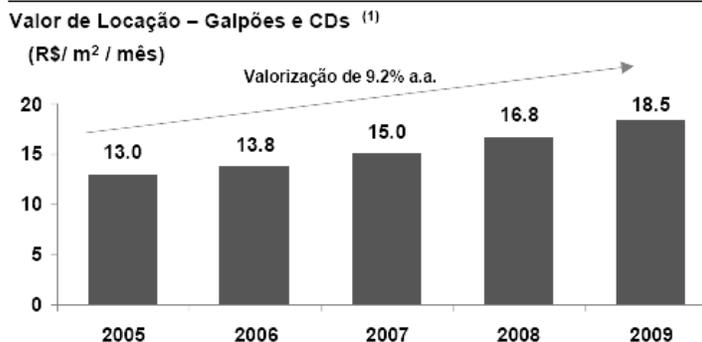
Surgem condomínios e parques logísticos, tornando este tipo de investimento um excelente negócio, com enorme potencial no Brasil, dado que a estrutura atual para este setor é ainda embrionária.

Os preços da locação residencial e comercial estão estabilizados. Já nos setores industrial e logístico, a demanda supera a oferta. Na Grande São Paulo, empreendimentos bem localizados, mais próximos da capital, estão praticamente todos ocupados. Os próprios setores de logística, varejo, alimentos e higiene pessoal estão investindo forte na estrutura de distribuição pela carência de opções no mercado imobiliário.

Seguem abaixo gráficos com, respectivamente, os valores de aluguel praticados no mercado de São Paulo e regiões próximas e os valores de aluguel de galpões e centros de distribuição de São Paulo:



Fonte: CB Richard Ellis



Fonte: CBRE

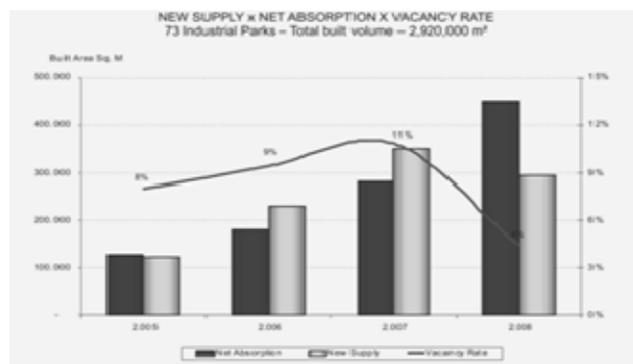
(1) Mercado de Galpões e CDs de São Paulo

Fonte: CB Richard Ellis

Até o ano de 2006, o setor industrial atuava praticamente sob encomenda. A grande demanda dos últimos anos desencadeou um grande investimento privado no setor imobiliário industrial e logístico. Existe uma grande carência no Brasil de imóveis logísticos em condomínios, com estrutura e segurança. A demanda por operações de Built to Suit está em alta; os preços dos aluguéis, que chegaram a subir mais de 30% (trinta por cento), estão estáveis, na casa de R\$16,00 (dezesesseis reais) a R\$18,00 (dezoito reais) o metro quadrado na capital e região da Grande São Paulo. Tal carência favorece a demanda e a valorização de galpões em localizações estratégicas. Historicamente, a taxa de vacância em galpões e centros de Distribuição (CDs) também se manteve estável, ficando inferior a 10% (dez por cento).

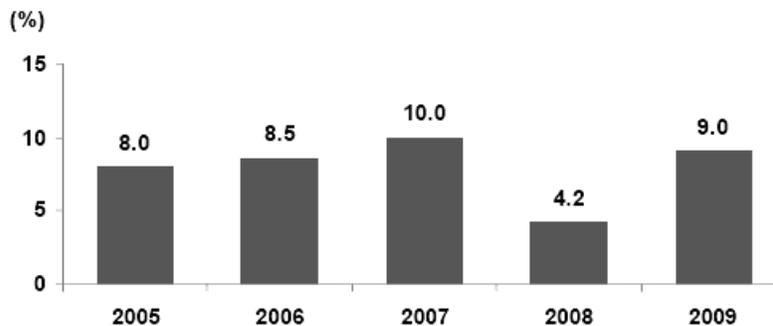
Em 2000, existiam menos de 200 mil metros quadrados; em 2005, este número cresceu para 500 mil metros quadrados e até no início de 2009, mais de 2 milhões de metros quadrados construídos no Brasil, e aproximadamente 700 módulos em uma região de 100 quilômetros ao redor de São Paulo. A maior procura está entorno do Rodoanel, nas rodovias Castelo Branco, Anhanguera/Bandeirantes, nas marginais, e em cidades como Sumaré, Campinas, Hortolândia e Indaiatuba. Depois da restrição da circulação de caminhões na Cidade de São Paulo, a demanda por esse tipo de empreendimento aumentou ainda mais.

Nos gráficos abaixo, podem-se analisar as taxas de absorção e oferta de novos espaços, bem como as taxas de vacância:



Fonte: CB Richard Ellis

Taxa de Vacância Constantemente Inferior a 10 % (1)



Fonte: CB Richard Ellis

O Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário brasileiro oferece diferentes opções de investimento em imóveis, sendo, atualmente, viabilizadas por 3 principais formas: (i) captação por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários, regulados pela Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004; (ii) captação por meio de fundos de investimento imobiliário, tal como o Fundo; e (iii) investimento direto, por meio da compra do imóvel.

O quadro abaixo apresenta as principais semelhanças e/ou diferenças de investimento entre cada uma das opções acima indicadas:

Produto	Certificado de Recebível Imobiliário (CRI)	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	Equity (Compra Direta do Imóvel)
Lastro:	Fluxo de recebíveis	Imóveis	Imóveis
Potencial de Diversificação:	Baixo – Comumente, o CRI vendido refere-se ao fluxo de apenas um imóvel	Alto	Baixo
Valor mínimo de investimento:	R\$300.000,00	Sem valor mínimo de investimento	Tende a ser muito mais alto do que os FIIs e CRIs
Isonção de Imposto de Renda:	Sobre os rendimentos do papel para pessoa física	Sobre os rendimentos do fundo para pessoa física	Não
Estrutura:	Investidor compra indiretamente um fluxo de recebíveis garantidos ou não por um imóvel	Investidor compra indiretamente um imóvel que terá um fluxo de receita variável	Investidor compra diretamente um imóvel que terá um fluxo de receita variável
Prazo:	Determinado com pagamento de amortização e juros periódicos	Tipicamente indeterminado	Tipicamente 5 a 10 anos
Saída:	Via amortização do principal ao longo da vida Via mercado secundário	Via venda da quota no mercado secundário	Via venda do ativo
Mercado:	Secundário pouco desenvolvido, mas com perspectivas de formação de liquidez	Secundário pouco desenvolvido, mas com perspectivas de formação de liquidez	Dependendo do imóvel pode ser mais ativo do que FIIs e CRIs atualmente
Tipo de Investidor:	Investidores institucionais por pagar prêmio acima de títulos do Tesouro; pessoas físicas por conta da isenção fiscal	Investidores institucionais por viés imobiliário, renda; pessoas físicas por conta da isenção fiscal	Empresas especializadas e investidores com grande patrimônio
Precificação:	Facilidade de comparação com títulos públicos para definição de prêmio	Determinado através do fluxo de dividendos mensal do fundo e da quota patrimonial	Complexa durante o investimento; após o investimento, tipicamente via avaliação

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

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

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

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

Em 31 dezembro de 2009, a indústria brasileira dos fundos de investimento imobiliário era composta por mais de 80 fundos em operação, os quais totalizavam um patrimônio total de aproximadamente R\$54,6 bilhões.

A Estrutura de Básica de Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos de investimento imobiliário foram criados pela Lei n.º 8.668/93 e devem ser registrados na CVM, tendo como perfil o valor mobiliário de renda variável. Basicamente, a estrutura de um fundo de investimento imobiliário apresenta 3 agentes: os investidores, o fundo e os ativos (imóveis) investidos, conforme o fluxo e o mecanismo do quadro abaixo:



Regulamentação do Setor Imobiliário

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

Para que aquisições de imóveis sejam dotadas de validade e segurança elas devem estar amparadas pela confirmação de que (a) os imóveis estão desonerados de ônus ou gravames em favor de terceiros, (b) que sobre os mesmos não existem restrições de natureza legal, judicial, ambiental ou urbanísticas, e (c) que os alienantes (vendedores) não possuem restrições creditícias ou legais que impeçam a venda ou cujo valor exceda o seu patrimônio pessoal de forma a torná-lo insolvente.

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

Condomínio

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

A diferença essencial entre condomínios civis, também conhecidos como *pro-indiviso*, e os condomínios edilícios reside no fato de que apenas nos condomínios edilícios as edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, podem ser alienadas ou gravadas pelo seu proprietário, no todo ou em parte, sem qualquer anuência, concordância dos proprietários das demais unidades autônomas.

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

Condomínio Civil

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

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

- cada condômino poderá alienar a sua parte, respeitado o direito de preferência dos demais;
- independentemente da anuência dos demais, poderá o condômino dar em garantia sua parte ideal;
- o condômino poderá a qualquer tempo exigir a divisão da propriedade. No entanto, os condôminos poderão acordar que o bem fique indiviso por até 5 anos, podendo ser prorrogado; contudo, por razões graves, poderá o interessado requerer judicialmente a divisão antes do prazo;
- cada condômino tem o direito de perceber os frutos e rendimentos auferidos pelo bem comum na proporção de sua participação; e
- cada condômino tem o dever de participar das despesas do bem comum na proporção de sua participação, ainda que tais despesas sejam contraídas por apenas um dos condôminos se feitas em proveito do bem comum, todos dela deverão participar.

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

Condomínio Edilício

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

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

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

Convenção de Condomínio

No condomínio edilício, prevê o Código Civil que o relacionamento entre os proprietários das unidades autônomas é regido pelas disposições legais e pela convenção de condomínio, que pode dispor, entre outros aspectos, sobre o quorum para as deliberações da assembleia dos condôminos. Caso a convenção de condomínio não determine quorum especial, as deliberações condominiais dos edifícios são aprovadas pelo voto da maioria absoluta dos condôminos, sendo que o valor do voto de cada condômino é calculado proporcionalmente à fração ideal da respectiva loja/unidade autônoma em relação à propriedade do terreno objeto da incorporação imobiliária e às partes comuns do edifício. Todavia, sem prejuízo das disposições condominiais, o Código Civil especifica expressamente os seguintes quoruns para aprovação de deliberações:

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

Características Gerais das Locações Comerciais

A locação de imóveis é cessão do direito do uso do imóvel durante um determinado prazo mediante uma contraprestação financeira. Durante o prazo, o locador não pode reaver o imóvel, salvo mediante a ação de despejo do locatário.

Cabe aos locatários pagar o aluguel pela utilização do imóvel e os encargos decorrentes da locação, tais como impostos incidentes sobre a propriedade do imóvel e demais custos decorrentes da utilização do imóvel.

As locações de imóveis urbanos são reguladas pela Lei de Locação, que regula as locações residenciais, não residenciais (comerciais ou industriais) e por temporada.

Todas as locações que não se enquadram na categoria de residenciais ou por temporada são qualificadas como não-residenciais, qualquer que seja a atividade desenvolvida pelo locatário. Tais locações estão sujeitas a regras específicas.

Renovação Compulsória da Locação

De acordo com a Lei de Locação, o locatário não-residencial tem direito à propositura de ação de renovação compulsória do contrato de locação desde que este contenha, dentre outros, os seguintes requisitos, cumulativamente: (i) o contrato de locação tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 anos, ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de 5 anos; (ii) o locatário desenvolva o mesmo ramo de atividade há pelo menos 3 anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Todavia, não sendo renovada a locação, o juiz determinará a expedição de mandado de despejo, que conterà o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, se houver pedido na contestação. A ação de renovação compulsória do contrato de locação tem, adicionalmente ao seu escopo, uma ação revisional de aluguel, uma vez que, caso as partes não cheguem a um acordo quanto ao valor da locação, o mesmo será arbitrado pelo juiz de acordo com os parâmetros de mercado.

Revisão do Aluguel

A Lei de Locação prevê, também, que tanto o locatário como o locador podem, não havendo acordo, após 3 anos de vigência do contrato de locação ou do acordo anteriormente realizado entre eles, propor ação judicial para revisão do valor pago a título de aluguel, com o objetivo de adequar o aluguel ao seu valor de mercado, inclusive, em virtude de eventuais circunstâncias que possam ter causado a valorização ou depreciação do imóvel.

Direito de Preferência

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

Lei de Locação

Destacam-se a seguir as principais características da Lei de Locação, em relação à locação de imóveis urbanos e procedimentos a ela pertinentes:

No caso de alienação da propriedade durante a vigência da locação, o locatário tem preferência para aquisição do imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros. Todavia, o locatário preterido no seu direito de preferência somente poderá cancelar a venda do imóvel, feita sem observância ao direito de preferência, se houver averbação da cláusula de direito de preferência e o contrato estiver registrado na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente. Da mesma forma, o locatário poderá reclamar do alienante indenização por perdas e danos.

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

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

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

Vale dizer que, salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado. Todavia, quanto à fiança pessoal, o fiador poderá notificar o locador de sua intenção de desoneração da garantia prestada, ficando, obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

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

As ações de despejo correrão pelo rito ordinário. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de trinta dias para a desocupação voluntária do imóvel, ressalvadas as hipóteses a seguir, cujo prazo será de quinze dias, a saber: falta de pagamento de aluguel e demais encargos; descumprimento de mútuo acordo, prática de infração legal ou contratual; realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las; ou, se entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de quatro meses. Findo o prazo assinado para a desocupação, contado da data da notificação, será efetuado o despejo, se necessário com emprego de força, inclusive arrombamento.

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de quinze dias contado da citação, o pagamento do débito atualizado, incluídos todos os débitos. Vale ressaltar que não se admitirá a emenda da mora, ou seja, o pagamento do débito atualizado, se o locatário já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos vinte e quatro meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

15. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

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

Tributação Aplicável ao Fundo

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

A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do Fundo.

O Regulamento garante a distribuição de lucros prevista no parágrafo acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

Imposto de Renda

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

IOF/Títulos:

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

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do fundo.

Tributação Aplicável aos quotistas do Fundo

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

Imposto de Renda:

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

- (i) Quotistas Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Quotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação, conforme será descrito abaixo neste Prospecto Definitivo.
- (ii) Quotistas Residentes no Exterior: Aos Quotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2.689/00, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país que não tribute a renda, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou seja País de Baixa ou Nula Tributação.

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

IOF/Títulos:

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Quotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. 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.

IOF/Câmbio:

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Quotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Quotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 2% (dois por cento) para o ingresso, aplicável às operações de câmbio contratadas a partir de 20 de outubro de 2009, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

A isenção mencionada anteriormente não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos do artigo 65, parágrafo 4º, da Lei n.º 8.981/95, e do artigo 18, inciso I, da Instrução Normativa SRF n.º 25/01.

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

Com relação aos Quotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física, observados, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- (a) o Quotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de quotas emitidas pelo Fundo, as quais Quotas lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (b) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas; e
- (c) as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas (a) e (b) do parágrafo acima. Em relação à alínea (c), o Administrador manterá as Quotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente na BM&FBOVESPA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Exceto pelo relacionamento indireto em razão de prestação de serviços ao Fundo, o Administrador e o Gestor não têm qualquer relacionamento comercial relevante na data deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento do Administrador com a Consultora Imobiliária

Exceto pelo relacionamento indireto em razão de prestação de serviços ao Fundo, o Administrador e a Consultora Imobiliária não têm qualquer relacionamento comercial relevante na data deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento do Administrador com o Custodiante

Exceto pelo relacionamento em razão de prestação de serviços ao Fundo, o Administrador e o Custodiante não têm qualquer outro relacionamento comercial relevante direto na data deste Prospecto Definitivo. Indiretamente, o Administrador presta serviços de administração para seguintes fundos de investimento, para os quais o Custodiante também presta os serviços de custódia dos Ativos e escrituração de quotas.

- (i) Fundo de Investimento em Direitos Creditórios BGNMAX, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 05.429.936/0001-56;
- (ii) Fundo de Investimento em Direitos Creditórios BGNPremium I – Crédito Consignado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 06.332.301/0001-07;
- (iii) Fundo de Investimento em Direitos Creditórios BMC Premium Veículos, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.539.484/0001- 90;
- (iv) BMG Fundo de Investimento em Direitos Creditórios – Veículos, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 08.505.051/0001-87;
- (v) GP Aetatis II – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 05.753.599/0001-58;
- (vi) GP – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios FCVS, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.507.899/0001-82;
- (vii) GP – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios FCVS 2, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.742.454/0001-87;
- (viii) Ibitrust Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Financeiros, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 07.680.871/0001-42;
- (ix) Multicarteira Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Bancários, Comerciais e de Serviços, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 08.299.048/0001-54;
- (x) RB High Income Institucional Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 06.150.839/0001-92;
- (xi) Ourinvest Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Financeiros – Suppliercard, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 08.692.888/0001-82;

(xii) Supremo I – Fundo de Investimento em Quotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 05.433.648/0001-7; e

(xiii) Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 06.175.262/0001-73.

O Administrador presta serviços de gestão de carteira de investimentos para o Logística Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 10.899.601/0001-31, para o qual o Custodiante e o Escriturador também prestam os serviços de escrituração de quotas e custódia dos Ativos.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder não mantém outro relacionamento com o Administrador. Entretanto, o Administrador poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, operações com derivativos, câmbio, assessoria financeira, ou de intermediação nos mercados de bolsa de valores ou de balcão.

Relacionamento do Gestor com a Consultora Imobiliária

O Gestor é acionista da Consultora Imobiliária, sendo detentor de ações ordinárias representativas de 39% (trinta e nove por cento) do capital social da Consultora Imobiliária. Determinados sócios do Gestor também são acionistas da Consultora Imobiliária, sendo cada qual titular de apenas uma ação, fazendo parte do conselho de administração da Consultora Imobiliária.

O Gestor e a Consultora Imobiliária não têm relacionamento comercial direto relevante na data deste Prospecto Definitivo, sendo que a Consultora Imobiliária presta serviços de consultoria a outros fundos de investimento que são geridos pelo Gestor.

Os fundos de investimento geridos pelo Gestor para os quais a Consultora Imobiliária presta serviços de consultoria são: (i) TRX I Fundo de Investimento em Participações, (ii) TRX Realty II Fundo de Investimentos em Participações e TRX Realty, e (iii) TRX III Fundo de Investimento em Participações.

Relacionamento do Gestor com o Custodiante

Exceto pelo relacionamento indireto em razão de prestação de serviços ao Fundo, o Gestor e o Custodiante não têm qualquer relacionamento comercial relevante na data deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder não mantém outro relacionamento com o Gestor. Entretanto, o Gestor poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, operações com derivativos, câmbio, assessoria financeira ou de intermediação nos mercados de bolsa de valores ou de balcão.

Relacionamento da Consultora Imobiliária com o Custodiante

Exceto pelo relacionamento indireto em razão de prestação de serviços ao Fundo, a Consultora Imobiliária e o Custodiante não têm qualquer relacionamento comercial relevante na data deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento da Consultora Imobiliária com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder não mantém outro relacionamento com a Consultora Imobiliária. Entretanto, a Consultora Imobiliária poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, operações com derivativos, câmbio, assessoria financeira ou de intermediação nos mercados de bolsa de valores ou de balcão.

Além da remuneração referente à presente Oferta, especificada no item “Demonstrativo dos Custos da Oferta” da Seção “Termos e Condições da Oferta” na página 56 deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder não receberá qualquer remuneração adicional no âmbito da Oferta.

Relacionamento do Custodiante com o Coordenador Líder

O Coordenador Líder mantém relacionamento com o Custodiante em operações de câmbio no mercado interbancário. Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder não mantém outro relacionamento com o Custodiante. O Custodiante poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias para a condução de suas atividades. Da mesma forma, o Coordenador Líder poderá contratar o Custodiante ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias para a condução de suas atividades.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

17. SERVIÇO DE ATENDIMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SERVIÇO DE ATENDIMENTO

O Coordenador Líder e o Administrador manterão à disposição dos potenciais investidores e de quaisquer terceiros serviço de atendimento para esclarecimento de dúvidas relacionadas à Oferta e ao Fundo, nos seguintes endereços.

Coordenador Líder:

Banco Morgan Stanley S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 6º andar e 7º andar (parte)
São Paulo – SP
At.: Sr. Ricardo Behar
Tel.: (11) 3048-6000
Fax.: (11) 3048-6110
E-mail: ricardo.behar@morganstanley.com

Administrador:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown
Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3514-0000
Fax.: (21) 3514-0099
E-mail: fundos@oliveiratrust.com.br e estrutura@oliveiratrust.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

18. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

Anexo I – Instrumento de Constituição do Fundo	183
Anexo II – Instrumento de Retificação do Instrumento de Constituição do Fundo	189
Anexo III – Instrumento de Alteração do Regulamento datado de 25 de maio de 2010.....	195
Anexo IV – Instrumento de Alteração do Regulamento datado de 24 de junho de 2010	199
Anexo V – Regulamento em Vigor na Data deste Prospecto Preliminar.....	203
Anexo VI – Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.....	261
Anexo VII – Declaração do Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.....	265
Anexo VIII – Estudos de Viabilidade dos Imóveis.....	269
Anexo IX – Estudo de Viabilidade do Fundo	465

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16 ABR 10 776050

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

Ministério da Fazenda ("CPF/MF") Administradora resolve designar como diretor responsável pela administração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 356, conforme alterada, o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 78657, expedida pela OAB/RJ em 04/04/1994, inscrito no CPF sob o nº 008.991.207-17, com endereço profissional na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, diretor estatutário da Administradora, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a esse relativas;

6. Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de constituição do Fundo e os demais documentos exigidos pela regulamentação vigente para registro do Fundo e da oferta pública das quotas de sua emissão;
7. Contratar a Orbe Investimentos e Participações Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, conjunto 251, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.636.879/0001-13, para prestação dos serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo;
8. Contratar empresa de Auditoria Independente devidamente autorizada pela CVM.
9. Contratar o Itaú Banco S.A., instituição financeira, com sede na Rua Eng. Armando de Arruda Pereira, n.º 707, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº. 60.701.190/0001-04, para prestação dos serviços de escrituração das Quotas, custódia e controladoria de ativos integrantes da carteira de investimentos do Fundo.
10. Contratar a TRX Investimentos Imobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, conjunto 251, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.358.890/0001-82, para prestação dos serviços de consultoria imobiliária do Fundo.



REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
5º OFÍCIO

16 ABR 10 776050

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

11. Tomar as providências que se façam necessárias para formalizar a constituição do Fundo.

Esta deliberação e o Regulamento do Fundo deverão ser registradas em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 16 de abril de 2010.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Alexandre Lodi de Oliveira
PROCURADOR

Testemunhas:

1. 
Nome: Alan Russo Najman
RG: 20.419.427-9 (Detran)
CPF: 101.519.617-94

2. 
Nome: Victor Hugo N P de Sá Freire
RG: 21182463-6 DETRAN/RJ
CPF: 140.867.087-95



5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Av. Rio Branco, 109 Gr. 202 - Rio de Janeiro - Tel. 2507-5197
Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de
Protocolo e data declarados à margem. O QUE CERTIFICO.

Duryval Hele
Oficial Titular
Ato Exec. 1856/98-TJ

Aurors I. Hale
1º Escrevente Substituto
CTPS 40371 Série 121

João Aníbal M. da Costa
Escrevente Substituto
CTPS 6201 Série 053

Fabiano Alves Barbosa
3º Escrevente Substituto
CTPS 013782 Série 91

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II – INSTRUMENTO DE RETIFICAÇÃO
AO INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

20 ABR 10 776439

Instrumento Particular de Retificação do Instrumento Particular de Constituição do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Pelo presente instrumento particular, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("Administrador"), neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, resolve:

- A.** Retificar o "Instrumento Particular de Constituição do **TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**", fundo de investimento imobiliário em regime de condomínio fechado ("Fundo"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, datado de 16 de abril de 2010 e registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 16 de abril de 2010, sob n.º 776050, de forma a prever (i) informações detalhadas sobre os termos e condições da distribuição pública das quotas da primeira emissão do Fundo, bem como (ii) o inteiro teor do regulamento do Fundo após aprimoramentos realizados pelo Administrador em benefício da consistência e precisão das características do Fundo, seus termos e condições;
- B.** Em razão da retificação de que trata o Item A acima, aprovar o inteiro teor do "Instrumento Particular de Constituição do **TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**", que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, em regime de condomínio fechado, denominado **TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 472/08");

2. Definir como objetivo de investimento do Fundo a aquisição de direitos reais relativos a imóveis, a serem identificados no prospecto da distribuição pública das quotas da primeira emissão do Fundo, os quais serão comerciais, prontos ou em construção, destinados à operação de armazéns por empresas de atuação no setor logístico ("Imóveis"). Os direitos reais relativos aos Imóveis poderão ser adquiridos diretamente, ou mediante aquisição de quotas ou ações de emissão de sociedades cujo ativo único ou ativos preponderantes seja(m) o(s) Imóvel(is) ("Participações em



R

20 ABR 10 776439

Sociedades") ou, ainda, de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos vinculados ou decorrentes de contratos de locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície de qualquer dos Imóveis ("CRI") (sendo os Imóveis, as Participações em Sociedades e os CRI doravante denominados, em conjunto, "Ativos");

3. *Deliberar acerca da primeira emissão de quotas do Fundo, a qual compreenderá até 2.000.000 (dois milhões) de quotas, correspondentes a frações Ideais do patrimônio do Fundo, com valor de R\$ 100,00 (cem reais) por quota na data de emissão, somando o montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Primeira Emissão" e "Quotas", respectivamente). Cada investidor deverá investir, no mercado primário, individualmente, no mínimo, R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ou seja, 100 (cem) Quotas e, no máximo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou seja, 100.000 (cem mil) Quotas no âmbito da oferta primária da Primeira Emissão. As Quotas terão os direitos e as características definidos no regulamento do Fundo, que faz parte integrante do presente instrumento particular de constituição como Anexo I ("Regulamento"). As Quotas serão distribuídas publicamente no Brasil, no âmbito da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sob regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM n.º 472/08 e na Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM n.º 400/03", respectivamente), sob a coordenação do Banco Morgan Stanley S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 6º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.801.938/0001-36 ("Coordenador Líder"), e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional. O Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento da Oferta, desde que sejam subscritas e integralizadas, no âmbito da Oferta, no mínimo 800.000 (oitocentas mil) Quotas, representando o valor mínimo de R\$ 80.000.000 (oitenta milhões de reais);*

4. *A quantidade de Quotas objeto da Oferta poderá ser aumentada, uma vez concluídos o período de reserva e o processo de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a exclusivo critério do Administrador, na qualidade de representante do Fundo, com a prévia concordância do Coordenador Líder, em até 20% (vinte por cento) com relação à quantidade originalmente oferecida ("Quotas Adicionais"), nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 400/03 ("Opção de Quotas Adicionais"). Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, poderá conceder ao Coordenador Líder a opção para distribuição de um lote suplementar de até 15% (quinze por cento) com relação à quantidade de Quotas originalmente ofertada ("Quotas do Lote*

20 ABR 10 776439

Suplementar"), a ser exercida pelo Coordenador Líder, após consulta e concordância prévia do Administrador, uma vez concluídos o período de reserva e o processo de coleta de intenções de investimento, exclusivamente para atender a excesso de demanda que vier a ser constatado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03 ("Opção de Lote Suplementar"). Aplicar-se-ão às Quotas Adicionais e às Quotas do Lote Suplementar as mesmas condições e preço das Quotas inicialmente ofertadas, observado que as Quotas Adicionais e as Quotas do Lote Suplementar também serão colocadas publicamente sob regime de melhores esforços.

5. *Aprovar o Regulamento, cujo inteiro teor é parte integrante do presente instrumento como Anexo I;*
6. *Assumir as funções de administração do Fundo na forma do Regulamento aprovado neste ato;*
7. *Designar o Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade n.º 78657, expedida pela OAB-RJ em 4 de abril de 1994, inscrito no CPF/MF sob n.º 008.991.207-17, com endereço comercial na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, como o Diretor responsável pela administração do Fundo perante a CVM.*
8. *Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de constituição do Fundo e os demais documentos exigidos para a sua regular formação;*
9. *Contratar a Orbe Investimentos e Participações Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, conjunto 252, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.636.879/0001-13, para prestação dos serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo;*
10. *Contratar a KPMG Auditores Independentes, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Renato Paes de Barros, n.º 33, 17º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 57.755.217/0001-29, para prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo;*
11. *Contratar o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 60.701.190/0001-04, para prestação dos*

20 ABR 10 776439

serviços de escrituração das Quotas, custódia e controladoria de ativos integrantes da carteira de investimentos do Fundo.

12. Contratar a TRX Investimentos Imobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, conjunto 251, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.358.890/0001-82, para prestação dos serviços de consultoria imobiliária do Fundo.

13. Tomar as providências que se façam necessárias para formalizar a constituição do Fundo, incluindo, sem limitação, submeter a presente deliberação de constituição do Fundo e demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável à aprovação da CVM, para o devido registro do Fundo e da Oferta."

C. Tomar as providências que se façam necessárias para formalizar o presente instrumento, incluindo, sem limitação, providenciar o seu devido registro junto ao 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

E, estando assim deliberadas as matérias acima indicadas, vai o presente instrumento assinado em 1 (uma) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2010.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

Carlos Henrique Correa Simão
Procurador

Testemunhas:

1.

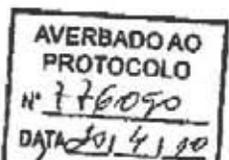
Nome:

RG: Alan Russo Najman
20.419.427-8 (Dalran)
CPF: 101.519.617-94

2.

Nome:

RG: Victor Hugo N P de Sá Freire
21182463-6 DETRAN/RJ
CPF: 140.867.387-83



5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Av. Rio Branco, 109 Gr. 202 - Rio de Janeiro - Tel. 2507-5197
Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de
Protocolo e data declarados à margem. O QUE CERTIFICO.
 Durval Hele Oficial Titular Ato Exec. 1856/98 T.J.
 André M. de Costa 2º Escrivão Substituto CTPS 6201 Série 053

ANEXO III – INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DATADO DE 25 DE MAIO DE 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

391

**Instrumento Particular de Retificação do Instrumento de Constituição e Alteração
do Regulamento do TRX Realty Logística Renda I Fundo de
Investimento Imobiliário – FII**

Pelo presente instrumento particular, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 (“Administrador”), neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora do **TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 11.839.593/0001-09 (“Fundo”), em razão da inexistência de qualquer quotista do Fundo nesta data, resolve:

26/04/2010 959144

REGISTRAR

- A. Retificar o “Instrumento Particular de Constituição do **TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**”, datado de 16 de abril de 2010 e conforme previamente retificado em 20 de abril de 2010, de forma a especificar a contratação, pelo Fundo, (i) da PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, n.º 1.400, Torre Torino, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.562.112/0001-20, para prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo; (ii) da Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.194.353/0001-64, para prestação dos serviços de escrituração das quotas do Fundo; e (iii) do Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 60.701190/0001-04, para prestação dos serviços de custódia e controladoria de ativos integrantes da carteira de investimentos do Fundo (“Carteira”);

- B. Alterar o regulamento do Fundo em vigor para refletir aprimoramentos e adequações em benefício da consistência e precisão das características do Fundo, bem como a devida identificação dos ativos que poderão compor a Carteira, o qual passará a vigorar na forma do Anexo A deste instrumento; e

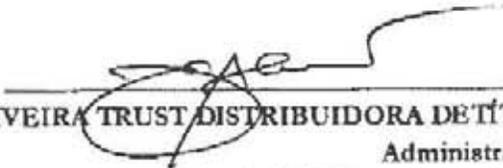
3ºRTD-RJ-Reg. n° 959144	
Participantes	R\$ 187,31
Distribuidor	R\$ 13,00
Multa-Acresc.	R\$ 8,07
Faq/F. indiser/Funpda	R\$ 51,57
Total	R\$ 261,95



C. Tomar as providências que se façam necessárias para formalizar o presente instrumento, incluindo, sem limitação, providenciar o seu devido registro junto ao 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

E, estando assim deliberadas as matérias acima indicadas, vai o presente instrumento assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 25 de maio de 2010.


OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS SA.

Administrador

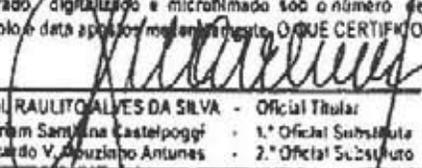
Jose Alexandre Costa de Freitas
Diretor


REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - 3.º OFÍCIO


REGISTRAL
JYA
1401
RPB26394


3.º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua da Quitanda, 52/3.º and.-Centro - Rio de Janeiro - RJ

Registrado digitalizado e microfilmado sob o número de protocolo e data aplicados no presente. O QUE CERTIFICO



<input type="checkbox"/>	Bel. RAULITO ALVES DA SILVA	- Oficial Titular
<input checked="" type="checkbox"/>	Miriam Santana Casteloggi	- 1.º Oficial Substituto
<input checked="" type="checkbox"/>	Ricardo V. Abuzinho Antunes	- 2.º Oficial Substituto

REGISTRAL
26 MAI 2010 9 59 14 4

ANEXO IV – INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DATADO DE 24 DE JUNHO DE 2010

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

24 JUN 10 783431

Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada de acordo com seu estatuto social (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 11.839.593/0001-09 (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, constituído em 16 de abril de 2010 por ato único do Administrador conforme “Instrumento Particular de Constituição do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, registrado, em conjunto com seu regulamento, no 5º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o n.º 776050, em 16 de abril de 2010, em que também foi aprovado o regulamento do Fundo, conforme retificado em 20 de abril de 2010, mediante celebração de “Instrumento Particular de Retificação ao Instrumento Particular de Constituição do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”;

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o regulamento do Fundo foi posteriormente alterado em 25 de maio de 2010, por meio de “Instrumento Particular de Retificação do Instrumento de Constituição e Alteração do Regulamento do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, rubricado e assinado pelo Administrador e devidamente registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em 26 de maio de 2010, sob n.º 959144 (“Regulamento”);
- (ii) Até a presente data, não foi iniciada qualquer distribuição de quotas do Fundo, não havendo qualquer quotista do Fundo nesta data;
- (iii) O Administrador deseja realizar alterações no Regulamento; e
- (iv) Por não haverem, nesta data, quotistas no Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do Regulamento, as disposições dos artigos 18, II, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, da Comissão de Valores Mobiliários, nem as disposições da alínea (b) do Artigo 21, II do Regulamento;

24 JUN 10 783431

REGISTRADO E MICROFILMADO

RESOLVE, o Administrador, por meio do presente Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Instrumento de Alteração”):

A. Alterar a alínea (f) do artigo 38 do Regulamento, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

“(f) despesas com admissão de Quotas à negociação no mercado de bolsa;”

B. Alterar o Anexo I do Regulamento para excluir o item VI, referente ao imóvel “DRV Jaraguá/SP”, renumerando-se os demais itens do referido Anexo I; e

C. Consolidar as alterações objeto dos Itens A e B acima no Regulamento, o qual passará a vigorar na forma do Anexo A deste Instrumento.

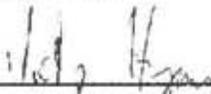
E, estando assim deliberadas as matérias acima indicadas, vai o presente instrumento assinado em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 24 de junho de 2010.

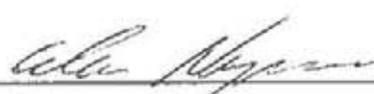

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador

Jose Alexandre Costa de Freitas
Diretor

Testemunhas:

1. 

Nome: Victor Hugo N P de Sá Freire
RG: RG: 21182463-6 DETRAN/RJ
CPF: CPF: 140.897.087-95

2. 

Nome: Alan Russo Najman
RG: 20.419.427-8 (Detran)
CPF: CPF: 101.519.617-94



5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Av. Rio Branco, 100 Gr. 202 - Rio de Janeiro - Tel. 2507-5187
Registrado, digitalizado e microfilmado sob o número de
Protocolo e data declarados à margem. O QUE CERTIFICO.

Durval Hale
Oficial Titular
Ato Exec. 1856/98 TJ

Aurora I. Hale
1º Escrevente Substituto
CTPS 40371 Série 121

Paulo André M. de Costa
2º Escrevente Substituto
CTPS 0201 Série 053

Fabiano Alves da Costa
3º Escrevente Substituto
CTPS 013752 Série 91



ANEXO V – REGULAMENTO EM VIGOR NA DATA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

24 JUN 10 783431

REGULAMENTO DO
TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º. O TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, designado neste regulamento como o “FUNDO”, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como o “REGULAMENTO”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo primeiro: O FUNDO é administrado e representado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, doravante denominado simplesmente como o “ADMINISTRADOR”. O gestor da carteira do FUNDO será ORBE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Rua dos Pinheiros 870, conjunto 252, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.636.879/0001-13, doravante designado “GESTOR”.

Parágrafo segundo: O FUNDO manterá contrato de prestação de serviços com a TRX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações sediada na Rua dos Pinheiros 870, conjunto 251, CEP 05422-001, bairro Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ/MF 09.358.890/0001-82, NIRE 35300351428 (a “CONSULTORA IMOBILIÁRIA”). Os serviços a serem desempenhados pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA estão definidos no Artigo 20 deste REGULAMENTO.

Parágrafo terceiro: O FUNDO é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento no FUNDO não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

24 JUN 10 783431

primeira emissão do FUNDO compreenderá até 2.000.000 (duas milhões) de Quotas, perfazendo o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), mas o FUNDO poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição, desde que estejam subscritas e integralizadas 800.000 (oitocentas mil) Quotas representando o valor mínimo de R\$ 80.000.000 (oitenta milhões de reais). Ainda, o montante total da distribuição pública de Quotas da primeira emissão poderá ser objeto de aumento em até 35% (trinta e cinco por cento), nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários no mercado brasileiro; e (ii) a aquisição dos ATIVOS depende da conclusão bem sucedida do procedimento de auditoria legal dos Imóveis, a critério do GESTOR e da CONSULTORA IMOBILIÁRIA, o qual deverá ser concluído até a data de divulgação do prospecto definitivo da distribuição pública de Quotas da primeira emissão do FUNDO.

Parágrafo segundo: Ocorrendo qualquer das hipóteses a seguir, o FUNDO poderá investir em novos empreendimentos imobiliários, conforme vier a ser aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas, na forma do Artigo 21, alínea (d), item (iv), deste REGULAMENTO (os "**NOVOS ATIVOS**"):

- (a) alienação, a qualquer título, de qualquer dos ATIVOS de propriedade do FUNDO;
- (b) desapropriação de qualquer dos IMÓVEIS de propriedade do FUNDO e recebimento da respectiva indenização paga pelo expropriante;
- (c) sinistro na apólice de seguro relativa a qualquer dos IMÓVEIS de propriedade do FUNDO e recebimento da respectiva indenização paga pela seguradora;
- (d) demais casos de perda, pelo FUNDO, da propriedade sobre quaisquer dos IMÓVEIS e recebimento de indenizações ou pagamentos daí decorrentes;
- (e) não ocorrência, por qualquer razão, de aquisição de qualquer ATIVO ou NOVO ATIVO pelo FUNDO; ou
- (f) não utilização integral, por qualquer razão, dos recursos destinados pelo FUNDO para a aquisição de qualquer ATIVO ou NOVO ATIVO.

783431

Parágrafo terceiro: Os NOVOS ATIVOS, serão direitos reais vinculados a imóveis comerciais, construídos, destinados à operação de armazéns logísticos. Uma vez aprovados pela Assembleia Geral de Quotistas, os NOVOS ATIVOS serão identificados no Anexo I e considerados para todos os fins deste REGULAMENTO como ATIVOS, nas categorias IMÓVEIS, PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES ou CRI.

Parágrafo quarto: A qualquer momento durante o prazo de duração do FUNDO, caso seja identificada e devidamente documentada previsão de liquidez de recursos ao FUNDO para os 30 (trinta) dias imediatamente subsequentes em razão da ocorrência de qualquer das hipóteses expressamente previstas no parágrafo primeiro acima ou por qualquer outro motivo, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA deverá submeter à apreciação do GESTOR e da Assembleia Geral de Quotistas do FUNDO, nos termos do parágrafo quarto do Artigo 20 deste REGULAMENTO, prioritariamente em relação a quaisquer fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações para os quais preste serviços de consultoria, assessoria ou gestão, eventuais oportunidades de investimento em NOVOS ATIVOS que venham a ser identificadas pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e cujas características estejam de acordo com os objetivos do FUNDO, bem como ao seu perfil de investimento, retorno e risco.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 3º. Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do GESTOR, com a consultoria prestada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, segundo a Política de Investimentos a seguir definida, que busca proporcionar ao quotista rendimento de longo prazo para o investimento por ele realizado no FUNDO. A administração do FUNDO será realizada com observância do disposto neste Regulamento, observando notadamente a seguinte Política de Investimentos:

- (a) O FUNDO realizará investimentos nos ATIVOS, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos IMÓVEIS, e, ocasionalmente, da alienação dos ATIVOS, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS, ficando ressalvada a realização de investimentos de curto prazo em OUTROS ATIVOS, conforme previsto no parágrafo segundo deste Artigo 3º, para fins de liquidez e pagamento

24 JUN 10 783431

de despesas correntes do FUNDO;

- REGISTRADO E HOMOLOGADO
Pelo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - RJ
- (b) O Anexo I deste Regulamento e o PROSPECTO contêm informações sobre os IMÓVEIS que poderão compor a carteira do FUNDO, direta ou indiretamente, por meio da aquisição dos ATIVOS, observado o disposto na parte final do parágrafo segundo do Artigo 2º acima.

Parágrafo primeiro: O FUNDO investirá nos ATIVOS, respeitando os limites abaixo estabelecidos e o disposto no Parágrafo Segundo abaixo:

- (a) O FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em IMÓVEIS;
- (b) O FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES; e
- (c) O FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em CRI.

Parágrafo segundo: Além do investimento em ATIVOS, o FUNDO poderá manter recursos investidos em (i) Letras Financeiras do Tesouro, emitidas pelo Tesouro Nacional (as "LFT"); e/ou (ii) quotas de fundos de investimento das classes referenciado DI e renda fixa, (os "FUNDOS RF") (sendo as LFT e os FUNDOS RF doravante denominados, em conjunto, "OUTROS ATIVOS") nas seguintes circunstâncias:

- (a) A qualquer momento, até 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, para fins de atendimento das disponibilidades de caixa, do pagamento de despesas e encargos do FUNDO, conforme estabelecido neste REGULAMENTO;
- (b) Durante o período de negociação entre o FUNDO e os proprietários dos ATIVOS e até que sejam cumpridas as eventuais condições de fechamento e pagos os preços de aquisição de cada um dos ATIVOS ("Período de Negociação"), conforme contratos firmados com os proprietários dos ATIVOS, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em LFT. Referido Período de Negociação não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias contados (i) da data em que o

24 JUN 10 783431

FUNDO entrar em funcionamento, nos termos do Artigo 2º, parágrafo primeiro, deste REGULAMENTO; ou (ii) da data de encerramento de oferta para distribuição de novas emissões de quotas do FUNDO, posteriores à primeira emissão de Quota do FUNDO; ou, conforme aplicável, (iii) da data de alienação de ATIVOS até a data de aquisição dos NOVOS ATIVOS, após aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, conforme disciplinado no parágrafo segundo do Artigo 2º. deste REGULAMENTO; e

- (c) Excepcionalmente, por ocasião da primeira emissão de Quotas do FUNDO e enquanto o FUNDO não estiver em funcionamento nos termos do Artigo 2º deste REGULAMENTO, até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido.

Parágrafo terceiro: Os recursos investidos em OUTROS ATIVOS serão resgatados para:

- (a) pagamento da taxa de administração do FUNDO;
- (b) pagamento de encargos e quaisquer despesas do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição de ATIVOS;
- (c) investimentos em ATIVOS; e
- (d) realização de obras e reformas dos ATIVOS, administradas pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, aprovadas pelo GESTOR e, se superiores ao limite anual estabelecido no Artigo 38, alínea (m), deste REGULAMENTO, aprovadas em Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo quarto: O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras estabelecidas no presente REGULAMENTO.

Parágrafo quinto: O FUNDO tem como rentabilidade alvo 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos quotistas quando da primeira emissão de Quotas, corrigido anualmente pela inflação, considerando-se os ATIVOS e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Quotas de primeira emissão do FUNDO.

24 JUN 10 783431

REGULAMENTO DE INVESTIMENTOS

Parágrafo sexto: A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos quotistas por parte do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou da CONSULTORA IMOBILIÁRIA. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do FUNDO, notadamente conforme descrito no PROSPECTO, na Seção denominada Fatores de Risco.

Parágrafo sétimo: Não obstante os cuidados a serem empregados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR e pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA na implantação da política de investimentos descrita neste REGULAMENTO, os investimentos do FUNDO, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ATIVOS e/ou OUTROS ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO, conforme aplicável, não podendo o ADMINISTRADOR, o GESTOR, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA e/ou os demais prestadores de serviços do FUNDO, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ATIVOS e dos OUTROS ATIVOS da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos aos quotistas.

Parágrafo oitavo: O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos quotistas por parte do ADMINISTRADOR, GESTOR, da CONSULTORA IMOBILIÁRIA e dos demais prestadores de serviços do FUNDO.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 4º. A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO. São terceiros contratados pelo FUNDO, em sua constituição, para prestar serviços, o GESTOR, no que se refere à gestão do patrimônio do FUNDO, bem como a CONSULTORA IMOBILIÁRIA definida no Artigo 20 deste Regulamento, contratada para, de forma exclusiva, prestar os serviços de análise, seleção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários relacionados aos IMÓVEIS, inclusive das obras de melhorias ou reformas, bem como recomendar ao GESTOR a aquisição dos ATIVOS e de

24 JUN 10 783431

NOVOS ATIVOS.

REGISTRADO E MICROFILMADO
Pelo Tabelião de Notas - RJ

Artigo 5º. O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para gerir o patrimônio do FUNDO e poderá, a seu exclusivo critério, delegar ao GESTOR poderes para adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos ATIVOS e, conforme aplicável, aos OUTROS ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive para transigir, observadas as limitações impostas pelas disposições legais aplicáveis, assim como observando-se o disposto no Contrato de Gestão.

Parágrafo primeiro: O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e aos quotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

Parágrafo segundo: O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o proprietário fiduciário dos ATIVOS adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste REGULAMENTO, e nas determinações da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo terceiro: O GESTOR deverá enviar ao ADMINISTRADOR as instruções necessárias para a realização, a prática, e execução, conforme a consultoria prestada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, dos seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, os quais poderão ser realizados sem a prévia anuência dos quotistas:

- (a) Aquisição, para integrar o patrimônio do FUNDO, dos ATIVOS identificados no Anexo I deste Regulamento e no PROSPECTO;
- (b) Negociação de qualquer contrato relacionado aos ATIVOS, inclusive os contratos de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos IMÓVEIS; e
- (c) Exercício do direito de voto do FUNDO em assembleias gerais das sociedades nas

24 JUN 10 783431

quais o FUNDO venha a adquirir PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS, observando-se o disposto no Anexo II deste REGULAMENTO.

Parágrafo quarto: O ADMINISTRADOR poderá, caso a caso, delegar poderes de representação do FUNDO ao GESTOR, sem prejuízo do dever de informação ao ADMINISTRADOR, para que pratique diretamente um dos atos listados no parágrafo anterior.

Parágrafo quinto: O ADMINISTRADOR contratou, em nome do FUNDO, com intervenção e anuência do GESTOR, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA, assim definida no Artigo 20 deste Regulamento, contrato este que será mantido durante todo o prazo de duração do FUNDO. A CONSULTORA IMOBILIÁRIA prestará ao FUNDO, às expensas deste, serviço técnico de análise e acompanhamento de projetos imobiliários relacionados aos IMÓVEIS, bem como recomendação ao GESTOR, para aquisição dos ATIVOS e NOVOS ATIVOS, sendo a única responsável pela supervisão e controle das obras de reforma e/ou de manutenção dos IMÓVEIS.

Artigo 6º. No exercício de suas atribuições, o ADMINISTRADOR contratará, às expensas do FUNDO:

- (a) distribuição de quotas, estando tais gastos limitados aos valores indicados como "Custos da Oferta" no respectivo PROSPECTO;
- (b) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e acompanhamento de empreendimentos imobiliários, inclusive obras de reforma e manutenção, relacionados aos IMÓVEIS para integrarem a carteira do FUNDO, cuja remuneração é estabelecida neste REGULAMENTO, conforme Artigo 20 a seguir;
- (c) empresa de auditoria independente registrada na CVM, encarregada da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO; e
- (d) custódia dos ATIVOS do FUNDO, exceto os IMÓVEIS.

Artigo 7º. O ADMINISTRADOR e o GESTOR farão jus ao recebimento de "Taxa de

24 JUN 10 783431

Administração” mensal correspondente ao percentual equivalente a 1/12 (um doze avos) do percentual anual de 0,3% (três décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do FUNDO, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviço. A Taxa de Administração será dividida entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR, sendo que 0,2% (dois décimos por cento) ao ano será pago ao ADMINISTRADOR e 0,1% (um décimo por cento) ao ano será pago ao GESTOR. A parcela da Taxa de Administração não poderá representar valor inferior a R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais) por mês (o “**Valor Mínimo**”) e, quando em virtude do patrimônio líquido do FUNDO isto ocorrer, ainda assim será devido ao ADMINISTRADOR o Valor Mínimo aqui previsto.

Parágrafo primeiro: O Valor Mínimo da Taxa de Administração será acrescido de parcela mensal equivalente a R\$ 1.000,00 (um mil reais) por NOVO IMÓVEL, adquirido pelo FUNDO. Para os fins deste dispositivo, cada NOVO IMÓVEL será considerado como conjunto de matrículas que, reunidas, compõem um ATIVO.

Parágrafo segundo: Adicionalmente à Taxa de Administração e sem prejuízo do disposto no *caput* e parágrafo quarto deste Artigo 7º, será devido ao Administrador: (i) o valor mensal de R\$ 1.350,00 (mil trezentos e cinquenta reais); e (ii) o valor mensal de R\$ 1,4575 por Quotista do FUNDO, acrescido dos valores previstos no Anexo III deste REGULAMENTO. Essa remuneração será paga sempre no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de referência.

Parágrafo terceiro: O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao ADMINISTRADOR, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM 472, diretamente pelo Fundo à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao Administrador, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao Administrador. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do Administrador; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos Quotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

24 JUN 10 783431

REGISTRADO E FOTOGRAFADO

Parágrafo quarto: Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal, Assembléia Geral Extraordinária de Quotistas, bem como eventuais procedimentos extraordinários anteriores ou posteriores a tais eventos (sendo este conjunto a seguir referidos como "Participação do ADMINISTRADOR"), será devida ao ADMINISTRADOR uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades. Referida remuneração será paga, pelo FUNDO, 5 (cinco) dias úteis após a finalização da Assembleia respectiva ou dos eventos posteriores que lhe seguirem, conforme o caso. Ficará disponível aos Quotistas no site indicado no Artigo 49 deste REGULAMENTO relatório de horas relativamente a cada cobrança realizada. Desde logo, fica excluída da cobrança aqui prevista a Participação do ADMINISTRADOR na Assembleia Geral Ordinária de Quotistas e a duas Assembleias Gerais Extraordinárias de Quotistas por ano.

Parágrafo quinto: Nos termos da regulamentação aplicável, o ADMINISTRADOR pode estabelecer que as parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo sexto: Pela prestação dos serviços de custódia descritos no parágrafo primeiro do Artigo 11 deste REGULAMENTO, será devida à Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.194.353/0001-64, a remuneração mensal equivalente a 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do FUNDO, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviço.

Parágrafo sétimo: O valor da remuneração do Custodiante terá um piso mínimo mensal de:

Numero de Imóveis	Valor
De 0 a 4 Imóveis	R\$ 8.000,00
De 5 a 7 Imóveis	R\$ 9.000,00
Até 10 Imóveis	R\$ 11.500,00
Acima de 10 Imóveis	R\$ 11.500,00, somando-se R\$500,00 por Imóvel adicional a partir do 11º Imóvel



24 JUN 10 783431

REGISTRADO E MICROFILMADO
Artigo 8º. Não será cobrada taxa de performance.

Artigo 9º. O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo primeiro: Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do ADMINISTRADOR pela CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

- (a) convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- (b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos ATIVOS e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Caso a substituição do ADMINISTRADOR na propriedade fiduciária dos ATIVOS não ocorra em até 6 (seis) meses da data de renúncia ou descredenciamento, ou da data de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, o ADMINISTRADOR, a seu exclusivo critério, poderá conceder adicional prazo de 6 (seis) meses ou determinar a liquidação antecipada do FUNDO. Em sendo concedido prazo adicional e ao final do mesmo não tendo ocorrido a substituição, o ADMINISTRADOR determinará a liquidação antecipada do FUNDO.

Parágrafo segundo: É facultado aos quotistas que detenham ao menos 5,00 % (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de Quotistas de que trata o parágrafo primeiro, letra (a) deste Artigo 9º, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo terceiro: No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao

24 JUN 10 783431

liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste REGULAMENTO, convocar a Assembleia Geral de Quotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo quarto: Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo primeiro, letra (b) deste Artigo 9º.

Parágrafo quinto: Aplica-se o disposto no parágrafo primeiro, letra (b), deste Artigo 9º, mesmo quando a Assembleia Geral de Quotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Quotistas, nestes casos, eleger novo ADMINISTRADOR para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo sexto: Se a Assembleia Geral de Quotistas não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo sétimo: Nas hipóteses referidas neste Artigo 9º, parágrafo primeiro, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível.

Parágrafo oitavo: Na hipótese prevista no parágrafo sétimo acima, a sucessão da propriedade fiduciária dos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO não constituirá transferência de propriedade.

Parágrafo nono: A Assembleia Geral de Quotistas que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Parágrafo décimo: Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em



24 JUN 10 783431

processo liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO V – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 10. Farão parte do patrimônio do FUNDO os ATIVOS descritos neste REGULAMENTO, no Artigo 2º e seus parágrafos, e os OUTROS ATIVOS.

CAPÍTULO VI – DAS QUOTAS

Artigo 11. As quotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo primeiro: O FUNDO manterá contrato com a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 61.194.353/0001-64, devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de quotista do FUNDO, assim como manterá, com a mesma instituição, contrato de prestação de serviços de custódia dos ATIVOS e OUTROS ATIVOS do FUNDO, exceto os IMÓVEIS, bem como contrato de prestação de serviços de custódia de controladoria, de contabilidade e de tesouraria. A remuneração devida à Itaú Corretora de Valores S.A. pela prestação dos serviços de escrituração das Quotas será deduzida da Taxa de Administração e a remuneração devida à Itaú Corretora de Valores S.A. pela prestação dos serviços de custódia dos ATIVOS e OUTROS ATIVOS do FUNDO, exceto os IMÓVEIS, bem como de custódia, controladoria, contabilidade e tesouraria será aquela estabelecida nos parágrafos sexto e sétimo do Artigo 7º deste REGULAMENTO.

Parágrafo segundo: O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Quotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral de Quotistas. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de quotas, se houver, será comunicado aos quotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Quotistas.

24 JUN 10 783431

REGISTRO E MICROFILMADO

Parágrafo terceiro: A cada quota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Quotistas do FUNDO.

Parágrafo quarto: De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas por se tratar de um fundo fechado.

Parágrafo quinto: Depois de as quotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das quotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, doravante designada “BM&FBOVESPA”.

Parágrafo sexto: É permitida a negociação das quotas fora da BM&FBOVESPA nas seguintes hipóteses: (i) quando destinadas à distribuição pública, após o competente registro da oferta na CVM, ressalvada a hipótese de oferta pública com esforços restritos de colocação ou da sua dispensa de registro de distribuição pública pela CVM, neste caso, durante o período da respectiva distribuição; e (ii) quando relativas à negociação privada, envolvendo a venda ou cessão das quotas, que deverão ser realizadas mediante instrumento registrado em cartório de títulos e documentos e com a devida informação ao ADMINISTRADOR e cumprimento das eventuais exigências cadastrais.

Parágrafo sétimo: O titular de quotas do FUNDO:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de integralização das quotas que subscrever.

Parágrafo oitavo: O incorporador, construtor e sócio de um determinado empreendimento em que o FUNDO tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado até 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas de



24 JUN 10 783431

emissão do FUNDO. Dado que referido percentual máximo corresponde ao limite previsto na legislação tributária, conforme consta do item (b) do Artigo 4º deste REGULAMENTO, a eventual participação de tais pessoas como quotistas do FUNDO não terá consequências tributárias.

*CAPÍTULO VII – DA PRIMEIRA EMISSÃO DE QUOTAS
PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO*

Artigo 12. Com vistas à constituição e início das atividades do FUNDO, será realizada primeira emissão de quotas do FUNDO em série única, objeto de oferta pública, no total de até 2.000.000 (duas milhões) de quotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), assumindo a subscrição e integralização da totalidade das Quotas objeto da Oferta pelo Preço de Emissão (as “Quotas”). O montante total da distribuição pública de Quotas da primeira emissão poderá ser objeto de aumento em até 35% (trinta e cinco por cento), nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. Cada quotista deverá investir no FUNDO, individualmente, o valor mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 100 (cem) Quotas, observado o disposto no parágrafo primeiro abaixo. Sem prejuízo do disposto neste Artigo, o FUNDO não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no FUNDO, após a primeira aplicação de cada quotista.

Parágrafo primeiro: O valor mínimo de investimento no FUNDO previsto no *caput* do Artigo 12 acima não será aplicável no caso de excesso de demanda apurada no âmbito da distribuição pública de Quotas da primeira emissão do FUNDO e necessidade de rateio de tais Quotas entre os investidores não qualificados que tenham feito pedido de reserva de Quotas, nos termos do item “Características da Oferta” da seção “Termos e Condições da Oferta” do PROSPECTO da distribuição pública de Quotas da primeira emissão do FUNDO. Exclusivamente nesta hipótese, o valor de investimento no FUNDO por cada quotista/investidor poderá ser inferior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Parágrafo segundo: As Quotas da primeira emissão deverão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

Parágrafo terceiro: As importâncias recebidas na integralização de Quotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do FUNDO em



24 JUN 10 783431

organização, sendo obrigatória sua imediata aplicação em OUTROS ATIVOS.

Parágrafo quarto: O FUNDO poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Quotas de primeira emissão, desde que estejam subscritas e integralizadas 800.000 (oitocentas mil) Quotas representando o valor mínimo de R\$ 80.000.000 (oitenta milhões de reais). As Quotas eventualmente não subscritas serão canceladas pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo quinto: Caso o valor mínimo previsto no parágrafo quarto acima não seja alcançado na primeira emissão, o FUNDO deverá ser liquidado, ficando o ADMINISTRADOR obrigado a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado as suas Quotas, na proporção das Quotas subscritas e integralizadas vis-à-vis o total de Quotas de primeira emissão subscritas e integralizadas pelos demais subscritores, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em OUTROS ATIVOS e subtraídas as taxas, encargos e despesas do FUNDO realizadas no período. Neste caso, não serão restituídos aos quotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em OUTROS ATIVOS, os quais serão arcados pelos quotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

CAPÍTULO VIII - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE QUOTAS DO FUNDO

Artigo 13. As ofertas públicas de emissões de Quotas do FUNDO se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ato por escrito do ADMINISTRADOR (em se tratando da primeira emissão de Quotas do FUNDO) e nas respectivas atas de Assembleia Geral de Quotistas (em se tratando de novas emissões de Quotas do FUNDO), bem como nos boletins de subscrição. Tais ofertas públicas dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, por meio de distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro de oferta pública na CVM.

Parágrafo primeiro: Nas emissões de Quotas, no ato de subscrição das Quotas, o subscritor assinará o Termo de Adesão ao Regulamento e o boletim de subscrição. Os boletins de subscrição serão autenticados pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a



24 JUN 10 783431

processar a subscrição e integralização das Quotas.

PROSPECTO DE INVESTIMENTO
PROSPECTO DE INVESTIMENTO
CAPITAL - RJ

Parágrafo segundo: Durante os períodos de ofertas públicas de Quotas do FUNDO estarão disponíveis ao potencial investidor, ao menos, o exemplar deste REGULAMENTO e, em se tratando de ofertas públicas registradas na CVM, do PROSPECTO do FUNDO e da respectiva oferta, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente (i) das disposições contidas neste REGULAMENTO, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimentos do FUNDO, e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO, conforme descritos no PROSPECTO do FUNDO.

Parágrafo terceiro: As Quotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de subscrição e integralização de tais Quotas, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

CAPÍTULO IX – DAS NOVAS EMISSÕES DE QUOTAS

Artigo 14. Por proposta do GESTOR, com base na consultoria prestada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, o FUNDO poderá realizar novas emissões de Quotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas e depois de obtido o registro na CVM, observado o disposto no Artigo 13 deste REGULAMENTO, caso aplicável. A deliberação da emissão de novas Quotas deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização observado que:

- (a) O valor de emissão de cada nova Quota será fixado pela Assembleia Geral de Quotistas, de acordo com um dos seguintes critérios: (i) o valor patrimonial das Quotas à época da deliberação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Quotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, conforme avaliação elaborada por empresa independente e especializada contratada para tanto às expensas do FUNDO; (iii) o valor de mercado das Quotas já emitidas, considerando os últimos 60 (sessenta) pregões; ou, ainda, (iv) o valor



24 JUN 10 783431

patrimonial das Quotas à época da deliberação, representado pelo quociente entre (1) o valor de avaliação dos ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO, apurado por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do FUNDO, deduzido das obrigações do FUNDO, e (2) o número de Quotas emitidas. Admite-se, ainda, que o GESTOR ou o ADMINISTRADOR apresentem outro critério de fixação do valor da Quota, desde que a Assembleia Geral de Quotistas aprove referido critério na forma dos Artigos 21 e 26 deste REGULAMENTO;

- (b) Aos quotistas titulares de Quotas do FUNDO fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas Quotas, na proporção do número de Quotas que possuem, direito este concedido para exercício na própria Assembleia Geral de Quotistas que deliberar pela nova emissão de Quotas ou em até 10 (dez) dias contados da data de realização de tal Assembleia Geral de Quotistas (o "**Prazo para Exercício do Direito de Preferência**");
- (c) Na hipótese de nova emissão de Quotas, os quotistas titulares de Quotas do Fundo poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros, sempre no ato da Assembleia Geral de Quotistas que deliberar pela nova emissão ou durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência;
- (d) As Quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas existentes;
- (e) De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Quotistas, as Quotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em ATIVOS, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, contratada às expensas do FUNDO por indicação da CONSULTORA IMOBILIÁRIA de acordo com o Anexo I da Instrução CVM nº 472 e aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas e, ainda, desde que enquadrados na política de investimentos do FUNDO e observada a legislação aplicável;
- (f) Caso não seja subscrita a totalidade das Quotas da nova emissão no prazo



24 JUN 10 783431

máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, se for o caso de publicação de anúncio de distribuição, os recursos financeiros investidos no FUNDO na nova emissão serão imediatamente rateados entre os subscritores da emissão em referência, nas proporções das Quotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO em OUTROS ATIVOS realizadas no período;

- (g) Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste REGULAMENTO ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Quotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

CAPÍTULO X – DA TAXA DE INGRESSO

Artigo 15. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Quotas do FUNDO.

CAPÍTULO XI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 16. A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o parágrafo primeiro do Artigo 21 do presente REGULAMENTO, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo primeiro: O FUNDO, nos termos da lei vigente, deverá distribuir aos seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993. Fica desde logo estabelecido que o FUNDO distribuirá aos quotistas, até o dia 25 de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa, conforme determinado pelo GESTOR, que deduzirá as despesas previstas no Artigo 38 deste REGULAMENTO, pagas ou provisionadas, além de deduzir o valor da reserva de



24 JUN 10 783431

contingência referida no parágrafo terceiro deste Artigo. Os rendimentos serão devidos aos titulares de quotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do dia 15 de cada mês ou no dia útil imediatamente subsequente. Em qualquer distribuição, será observado o conceito de lucro auferido abaixo definido no parágrafo segundo deste Artigo 16.

Parágrafo segundo: Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da locação, arrendamento ou concessão de direito real de superfície dos IMÓVEIS, ou, ainda, alienação dos ATIVOS, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS, e eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em OUTROS ATIVOS, deduzidos o valor do custo de aquisição do ATIVO ou do OUTRO ATIVO, conforme o caso, bem como os custos de cobrança e custos e encargos do FUNDO em geral, valores compromissados com contratos já firmados pelo FUNDO, em especial em relação a construção de empreendimentos imobiliários, a reserva de contingência necessária para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo FUNDO e a provisão das demais despesas previstas neste REGULAMENTO para a manutenção do FUNDO e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Quotas, em conformidade como disposto na Instrução CVM nº 206, de 14 de janeiro de 1994.

Parágrafo terceiro: O valor da reserva de contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ATIVOS do FUNDO. Para a sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na reserva, será procedida a retenção, por recomendação do GESTOR, de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite de 1% (um por cento) do total dos ATIVOS do FUNDO.

Parágrafo quarto: O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento, atualização esta que será realizada pelo prestador de serviços indicado no Artigo 11, parágrafo primeiro deste REGULAMENTO.

CAPÍTULO XII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 17. Cabe ao ADMINISTRADOR a administração e representação do FUNDO, competindo ao GESTOR a gestão da carteira de investimentos do FUNDO, observadas as

783431

disposições deste REGULAMENTO e da regulamentação aplicável.

Parágrafo primeiro: Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:

- (a) Providenciar, às expensas do FUNDO, a averbação, no cartório de registro de imóveis, na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e/ou na BM&FBOVESPA, conforme for o caso e sempre que possível, das restrições determinadas pelo Artigo 7º. da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos IMÓVEIS relacionados aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
- i. não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - ii. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - iii. não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - iv. não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - v. não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - vi. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (b) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- i. os registros dos quotistas e de transferência de Quotas;
 - ii. os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Quotistas;
 - iii. a documentação relativa aos ATIVOS e OUTROS ATIVOS

24 JUN 10 783431
integrantes do patrimônio do FUNDO e às operações do
FUNDO; FUNDOS DE INVESTIMENTO
S.A. FUNDOS

- iv. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
 - v. o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste REGULAMENTO.
- (c) Celebrar negócios jurídicos e realizar as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, sempre com base na consultoria prestada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, ressalvando-se que o FUNDO contratará, às suas expensas, assessoria jurídica especializada;
- (d) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO, em conta corrente do Fundo;
- (e) Custear, em conjunto com o Gestor, as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Quotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- (f) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os ATIVOS e OUTROS ATIVOS, adquiridos com recursos do FUNDO, exceto os IMÓVEIS;
- (g) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) deste Artigo até o término do procedimento;
- (h) Dar cumprimento aos deveres de divulgação de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e neste REGULAMENTO;

24 JUN 10 783431

- (i) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Quotas, contra recibo:
- i. exemplar do REGULAMENTO do FUNDO; e
 - ii. exemplar do PROSPECTO do FUNDO, em se tratando de ofertas públicas registradas na CVM.
- (j) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (k) Observar as disposições constantes deste REGULAMENTO, bem como deliberações da Assembleia Geral de Quotistas; e
- (l) Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ATIVOS do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

Parágrafo segundo: Constituem obrigações e responsabilidades do GESTOR:

- (a) Selecionar, com base na consultoria prestada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, os ATIVOS e OUTROS ATIVOS que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimentos prevista neste REGULAMENTO; e
- (b) No caso de delegação das responsabilidades do ADMINISTRADOR, nos termos deste REGULAMENTO, e mediante instrumento próprio, 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 do FUNDO; e
- (c) Cumprir com as demais responsabilidades descritas neste REGULAMENTO e no contrato de gestão celebrado entre o FUNDO e o GESTOR.

Artigo 18. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas atividades



24 JUN 10 783431

como administrador e gestor, respectivamente, do patrimônio do FUNDO e utilizando-se de
ATIVOS ou OUTROS ATIVOS do FUNDO;

- (a) Receber depósito em sua conta corrente;
- (b) Conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (c) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (d) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (e) Aplicar recursos na aquisição de Quotas do próprio FUNDO;
- (f) Vender à prestação Quotas do FUNDO, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- (g) Prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- (h) Observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- (i) Constituir ônus reais sobre os ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, ficando permitida a aquisição, pelo GESTOR, de ATIVOS sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;
- (j) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e neste REGULAMENTO;
- (k) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados



24 JUN 10 783431

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;

- (l) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e,
- (m) Praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 19. É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR:

- (a) Adquirir, para seu patrimônio, Quotas do FUNDO;
- (b) Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, que não sejam transferidos para benefício dos quotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, ficando aqui expressamente permitido ao GESTOR adquirir, nos termos deste REGULAMENTO, em nome do FUNDO, ATIVOS e OUTROS ATIVOS que tenham sido objeto de colocação ou distribuição pelo ADMINISTRADOR, sem que a remuneração que ele venha a receber nos termos ajustados com o emissor do ATIVO e/ou OUTRO ATIVO seja considerado como vantagem ou benefício relacionado à atividade do FUNDO.

CAPÍTULO XIII – DA CONSULTORA IMOBILIÁRIA

Artigo 20. O ADMINISTRADOR, consoante com o disposto no Artigo 31, II, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, celebrou contrato, em nome do FUNDO e às expensas deste último, com a CONSULTORA IMOBILIÁRIA. O GESTOR integra o grupo de controle societário da CONSULTORA IMOBILIÁRIA. A CONSULTORA



783431

IMOBILIÁRIA será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimentos imobiliários, seleção e recomendação ao GESTOR, para aquisição dos ATIVOS, acompanhamento dos ATIVOS, na negociação da aquisição dos ATIVOS, no acompanhamento e supervisão das obras de manutenção e reformas dos IMÓVEIS, na definição de prestadores de serviço (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas), no acompanhamento de aprovações legais e no acompanhamento da performance dos ATIVOS, incluindo a cobrança de alugueis e outros recebimentos e acompanhamento do cumprimento das obrigações contratuais dos locatários, arrendatários ou cessionários de direitos referentes aos IMÓVEIS.

Parágrafo primeiro: Adicionalmente, a CONSULTORA IMOBILIÁRIA prestará assessoria ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste REGULAMENTO.

Parágrafo segundo: A CONSULTORA IMOBILIÁRIA coordenará a administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação do imóvel, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, assim como a comercialização dos IMÓVEIS e demais ATIVOS.

Parágrafo terceiro: A CONSULTORA IMOBILIÁRIA deverá disponibilizar ao ADMINISTRADOR, semestralmente, relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do FUNDO, referente ao valor de mercado dos IMÓVEIS 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 ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório.

Parágrafo quarto: Caberá privativamente à CONSULTORA IMOBILIÁRIA identificar NOVOS ATIVOS e propor a aquisição dos mesmos ao GESTOR, que caso selecione os ativos indicados pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA encaminhará a proposta ao ADMINISTRADOR, que deverá convocar Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo quinto: A CONSULTORA IMOBILIÁRIA receberá pelos seus serviços a



24 JUN 10 783431

remuneração mensal o valor equivalente a $1/12$ (um doze avos) do percentual anual de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do FUNDO, sendo apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da prestação de serviço.

CAPÍTULO XIV – DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 21. Compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas:

- (a) Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (b) Alterar o REGULAMENTO do FUNDO, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas na alínea (h) abaixo;
- (c) Destituir ou substituir o ADMINISTRADOR ou o GESTOR e escolher o seu substituto, assim como decidir pela rescisão do contrato de prestação de serviços firmado entre o FUNDO e a CONSULTORA IMOBILIÁRIA;
- (d) Deliberar sobre:
 - i. a substituição do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do CUSTODIANTE do FUNDO nos casos de renúncia, descredenciamento, dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência;
 - ii. a fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO;
 - iii. a emissão de novas Quotas, bem como a fixação do valor de emissão da nova Quota;
 - iv. alienação dos ATIVOS e aquisição e alienação de NOVOS ATIVOS, sempre com base em proposta formulada pela



24 JUN 10 783431

CONSULTORA IMOBILIÁRIA e selecionada pelo GESTOR, e consoante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis, indicada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e contratada às expensas do FUNDO;

- v. alienação do IMÓVEL pelas sociedades investidas pelo FUNDO, salvo se a alienação se der em favor do FUNDO;
 - vi. realização de qualquer atividade pelas sociedades investidas pelo FUNDO, que não a própria alienação do IMÓVEL ao FUNDO ou ato vinculado à referida alienação;
 - vii. a dissolução e liquidação do FUNDO naquilo que não estiver disciplinado neste REGULAMENTO;
- (e) Apreciar laudo de avaliação de bens e direitos que sejam utilizados na integralização de Quotas do FUNDO. Referido laudo deverá ser elaborado por empresa especializada, indicada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e contratada às expensas do FUNDO;
- (f) Eleger e destituir os representantes dos quotistas;
- (g) Deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do FUNDO; e
- (h) Alterar este REGULAMENTO no que se refere:
- i. ao objeto do FUNDO, observado que a aquisição de NOVOS ATIVOS, expressamente prevista no parágrafo segundo do Artigo 2º deste REGULAMENTO, não implicará alteração do objeto do FUNDO para todos os fins deste REGULAMENTO;
 - ii. à política de investimentos do FUNDO; e/ou
 - iii. à Taxa de Administração.



24 JUN 10 783431

Parágrafo primeiro: A Assembleia Geral de Quotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas na alínea (a) deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo segundo: Este REGULAMENTO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Quotistas ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, ou, ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do CUSTODIANTE e/ou da CONSULTORA IMOBILIÁRIA, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas, por meio da publicação de comunicação específica na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores ou por meio de comunicação escrita, enviada a cada quotista para o endereço constante do boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado ao ADMINISTRADOR, por via postal.

Parágrafo terceiro: A Assembleia Geral de Quotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos quotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado nos termos do Artigo 49, parágrafo 1º da Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004.

Parágrafo quarto: A Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 22. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo primeiro: A Assembleia Geral de Quotistas poderá também ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos quotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do FUNDO ou dos quotistas, observadas as disposições deste REGULAMENTO.

Parágrafo segundo: A convocação por iniciativa dos quotistas ou de seu representante será dirigida ao ADMINISTRADOR que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados



24 JUN 10 783431

do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Quotistas assim convocada deliberar em contrário.

Artigo 23. A convocação far-se-á mediante comunicação escrita, enviada por via postal ou nos termos do Artigo 42 deste REGULAMENTO a todos os quotistas inscritos no livro "Registro de Quotistas", conforme endereço constante do respectivo boletim de subscrição ou, se alterado, de acordo com o informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo primeiro: Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Quotistas, bem como a Ordem do Dia, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo segundo: A primeira convocação da Assembleia Geral de Quotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias contados da expedição da comunicação ao quotista. Na mesma comunicação, deverá ser realizada a segunda convocação. O prazo para realização da Assembleia Geral de Quotistas em segunda convocação será de, no mínimo, 5 (cinco) dias após a data prevista para Assembleia Geral de Quotistas em primeira convocação.

Parágrafo terceiro: Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior computar-se-á o dia da expedição da comunicação.

Parágrafo quarto: Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Quotistas não se realizar, ou na ausência de quórum necessário à deliberação de matéria incluída na Ordem do Dia, a Assembleia Geral de Quotistas se reunirá em segunda convocação.

Parágrafo quinto: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas.

Artigo 24. O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua sede e em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Quotistas e mantê-



24 JUN 10 783431

los lá até a sua realização.

REGISTRADO E AUTENTICADO
NO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE JUIZ DE

Artigo 25. A Assembleia Geral de Quotistas será instalada com a presença de qualquer número de quotistas.

Artigo 26. Todas as decisões em Assembleia Geral de Quotistas deverão ser tomadas por votos dos quotistas que representem a maioria simples das Quotas presentes, correspondendo a cada Quota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quorum qualificado e maioria absoluta previstas neste REGULAMENTO.

Parágrafo primeiro: Dependem da aprovação, em primeira ou em segunda convocação, de quotistas que representem a maioria, no mínimo, das Quotas emitidas e em circulação, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (d), incisos (ii) e (vii), e (e) do Artigo 21 deste REGULAMENTO, observando-se o disposto no parágrafo segundo abaixo.

Parágrafo segundo: Em relação às alterações específicas deste REGULAMENTO estabelecidas na alínea (h) do *caput* do Artigo 21 acima, bem como as deliberações previstas nas alíneas (c) e (f) do *caput* do Artigo 21 acima, a aprovação de tais matérias depende da aprovação de quotistas, em primeira ou em segunda convocação, que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das Quotas subscritas e integralizadas no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo terceiro: Em relação à matéria prevista na parte final da alínea (c) do Artigo 21, no tocante à rescisão do referido contrato firmado entre o FUNDO e a CONSULTORA IMOBILIÁRIA, poderá ocorrer a rescisão com “*justa causa*”, ou seja, exclusivamente nos casos de (i) comprovada ação intencional da CONSULTORA IMOBILIÁRIA imbuída de dolo ou fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades; (ii) decretação de falência da CONSULTORA IMOBILIÁRIA, ou pedido por esta de recuperação judicial ou extrajudicial; e (iii) descumprimento de obrigações contratuais que deveria observar nas suas atividades na qualidade de CONSULTORA IMOBILIÁRIA, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento da obrigação, hipótese na qual, não haverá qualquer ônus para o FUNDO.

Parágrafo quarto: A deliberação acerca das matérias previstas no Artigo 21, alínea (d), itens

24 JUN 10 783431

(iii), (iv), (v) e (vi) deste REGULAMENTO, depende da aprovação, em primeira convocação, de quotistas que representem a maioria, no mínimo, das Quotas emitidas e em circulação, ou, em segunda convocação, dos quotistas que representem a maioria simples das Quotas presentes à Assembleia Geral de Quotistas.

Artigo 27. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Quotistas os quotistas inscritos no livro de Registro de Quotistas até 3 (três) dias úteis antes da data da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as disposições deste REGULAMENTO.

Artigo 28. Tem qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Quotistas os representantes legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo primeiro: Será facultado a qualquer quotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer ao ADMINISTRADOR que o anexe à convocação feita por carta.

Parágrafo segundo: O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar ao quotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os quotistas.

Artigo 29. Além de observar os quoruns previstos neste REGULAMENTO, as deliberações da Assembleia Geral de Quotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do FUNDO, da amortização das Quotas do FUNDO e da renúncia do ADMINISTRADOR deverão atender às demais condições estabelecidas neste REGULAMENTO e na legislação em vigor.

Artigo 30. As deliberações da Assembleia Geral de Quotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (email) ou fãc-símile dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada quotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo quotista e encaminhado ao ADMINISTRADOR, para resposta no prazo máximo de 30



24 JUN 10 783431

(trinta) dias ou excepcionalmente em prazo menor, desde que requerido pelo ADMINISTRADOR e com urgência justificada.

Parágrafo único. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 31. Os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral de Quotistas, nos termos da respectiva convocação.

Art. 32. O resumo das decisões da Assembleia Geral de Quotistas deverá ser enviado a cada quotista no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia, podendo ser utilizado para tal finalidade o extrato de conta que for enviado após a comunicação de que trata o Artigo 68, inciso II da Instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004.

Parágrafo único. Caso a Assembleia Geral de Quotistas seja realizada no últimos dias do mês, a comunicação de que trata o *caput* poderá ser efetuada no extrato de conta relativo ao mês seguinte ao da realização da Assembleia Geral de Quotistas.

CAPÍTULO XV – DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 33. O FUNDO poderá ter 1 (hum) representante dos quotistas, pessoa física ou jurídica, nomeado pela Assembleia Geral de Quotistas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, com a observância dos seguintes requisitos, além dos previstos nas normas aplicáveis:

- (a) O representante deverá ser quotista do FUNDO ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do quotista; e
- (b) O representante não poderá exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo único: A Assembleia Geral de Quotistas que deliberar a nomeação do



24 JUN 10 783431

representante de quotistas, deverá ~~fixar~~ ~~o~~ ~~mandato~~; podendo ~~prever~~ inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Quotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Artigo 34. Compete ao representante dos quotistas fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no REGULAMENTO do FUNDO.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 35. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 36. As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas por empresa de auditoria independente registrada na CVM, definida por mútuo consenso entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR.

Parágrafo primeiro: Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR e do GESTOR.

Parágrafo segundo: Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Quotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Quotas emitidas.

Artigo 37. O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XVII – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 38. Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo ADMINISTRADOR:

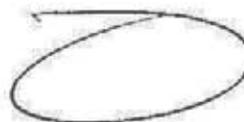
- (a) Taxa de Administração e remuneração da CONSULTORA IMOBILIÁRIA,



24 JUN 10 783431

conforme prevista neste REGULAMENTO;

- (b) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- (c) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do FUNDO;
- (d) despesas com expediente do interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos quotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste REGULAMENTO;
- (e) despesas com a distribuição primária de Quotas;
- (f) despesas com admissão de Quotas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado de valores mobiliários, se for o caso;
- (g) comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações efetuadas em nome e benefício do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos IMÓVEIS que compõem o patrimônio do FUNDO;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao FUNDO ou decorrente de assessoria legal na aquisição dos bens imóveis, na sua legalização e nos contratos de locação;
- (i) valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo FUNDO, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou negligência do ADMINISTRADOR no exercício de suas atribuições;
- (j) as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e à realização de Assembleia



24 JUN 10 783431

Geral de Quotistas;

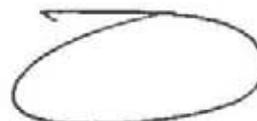
- REGISTRANDO E REGRIMADO
FONTE: ANEXO 1, ARTIGO 18 - RJ
- (k) a taxa de custódia ATIVOS e OUTROS ATIVOS do FUNDO, exceto IMÓVEIS;
 - (l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da regulamentação aplicável e deste REGULAMENTO; e
 - (m) outras despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos nos IMÓVEIS integrantes da carteira do FUNDO, expressamente previstas neste REGULAMENTO ou autorizada pela Assembleia Geral de Quotistas, sendo desde logo autorizada a realização de despesas com valor anual até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), corrigido por INCC - Índice Nacional de Custo da Construção, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo único: Correrão por conta do ADMINISTRADOR quaisquer despesas não previstas neste Artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos sobre IMÓVEIS integrantes do patrimônio do FUNDO, caso venha ele a renunciar a suas funções como ADMINISTRADOR deste FUNDO ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 39. O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - i. valor do patrimônio do FUNDO, valor patrimonial das Quotas e a rentabilidade do período; e
 - ii. valor dos investimentos do FUNDO, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;



24 JUN 10 783431

- REGISTRADO E MICROFILMADO
- (b) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de quotista ou desses contra a administração do FUNDO, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (c) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
- i. o balancete semestral;
 - ii. o relatório do ADMINISTRADOR, observado o disposto no parágrafo segundo abaixo; e,
- (d) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- i. as demonstrações financeiras;
 - ii. o relatório do ADMINISTRADOR, observado o disposto no parágrafo segundo abaixo; e
 - iii. o parecer do auditor independente.
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo primeiro: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o REGULAMENTO do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo segundo: Os relatórios previstos nas alíneas (c) (ii) e (d) (ii) do *caput* deste Artigo 38, devem conter, no mínimo:

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



24 JUN 10 783431

REPRODUTIVO NÃO AUTORIZADO

- (b) programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser disponibilizado pelo GESTOR;
- (c) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:
- i. conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo conforme relatório disponibilizado pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA;
 - ii. as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e,
 - iii. o valor de mercado dos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, ou por empresa de consultoria especializada indicada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e contratada às expensas do FUNDO para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos ATIVOS e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO;
- (d) relação das obrigações contraídas no período;
- (e) rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- (f) o valor patrimonial da Quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres do calendário; e,
- (g) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos



24 JUN 10 783431

exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Parágrafo terceiro: A publicação de informações referidas neste Artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos quotistas em sua sede.

Parágrafo quarto: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 40. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos quotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- (a) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias de Quotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas;
- (c) PROSPECTO nos casos de ofertas públicas registradas na CVM, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Quotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003;
- (d) fatos relevantes.

Parágrafo primeiro: A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e tempestiva, de modo a garantir aos quotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Quotas do FUNDO.

Parágrafo segundo: A publicação de informações referidas neste Artigo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos

24 JUN 10 783431

quotistas em sua sede.

REGISTRADO E MICROFILMADO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

Parágrafo terceiro: O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Artigo ao mercado organizado em que as Quotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 41. O ADMINISTRADOR deverá enviar a cada quotista:

- (a) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Quotistas;
- (b) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Quotas, acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da Quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e,
- (c) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

Artigo 42. Para fins do disposto neste REGULAMENTO, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os quotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Quotistas e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo primeiro: O envio de informações por meio eletrônico previstas no *caput* depende de anuência do quotista do FUNDO, cabendo ao ADMINISTRADOR a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo segundo: O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.



24 JUN 10 783431

CAPÍTULO XIX – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 43. Por ter o FUNDO prazo de duração indeterminado, sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável ou por meio de deliberação de Assembleia Geral de Quotistas, conforme quorum estabelecido neste REGULAMENTO.

Parágrafo primeiro: Aprovada a liquidação ou dissolução, o valor do patrimônio do FUNDO será, após a alienação dos ATIVOS e OUTROS ATIVOS do FUNDO e o pagamento de todas as dívidas e despesas e encargos inerentes ao FUNDO, partilhado entre os quotistas na proporção de suas Quotas, no prazo de até 30 (trinta) dias.

Parágrafo segundo: A critério do ADMINISTRADOR, e conforme recomendação do GESTOR, o FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas Quotas, inclusive em razão de venda de ATIVOS.

Parágrafo terceiro: Quando da liquidação, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo quarto: Constarão de notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO a análise do auditor independente quanto aos valores de eventuais amortizações que possam ter sido realizadas em condições não equitativas ou em desacordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 44. Uma vez realizada a partilha de que trata o parágrafo primeiro do Artigo 43, os quotistas passarão a ser partes diretas nos processos judiciais e administrativos do FUNDO, e não mais o ADMINISTRADOR como representante legal do FUNDO.

Parágrafo único: Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, assim como nos casos de renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR ou demais prestadores de serviços, o FUNDO e os Quotistas, conforme aplicável, se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e

24 JUN 10 783431

administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR, ou se for o caso, o prestador de serviços, do respectivo processo.

Artigo 45. No caso de renúncia do ADMINISTRADOR, atendidos os demais requisitos estabelecidos nos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, não tendo os quotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do FUNDO, caberá ao ADMINISTRADOR adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do FUNDO.

Artigo 46. Após a partilha a que se refere o parágrafo primeiro do Artigo 43, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (a) termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR, em caso de pagamento integral aos quotistas ou ata da Assembleia Geral de Quotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO;
- (b) demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- (c) comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.

CAPÍTULO XX - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 47. A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (a) 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, observando-se o disposto neste REGULAMENTO, em especial no Capítulo XI; e
- (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto



24 JUN 10 783431

com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas.

REGISTRADO E MICROFILMADO
PROCTER & GAMMA BRASIL - RJ

Parágrafo primeiro: O REGULAMENTO garante a distribuição de lucros prevista na alínea (a) do *caput* deste Artigo 47, sendo uma obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação aplicável ao FUNDO:

Imposto de Renda: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do FUNDO não estão sujeitas à tributação pelo imposto de renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e quotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei 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 quotistas.

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

Considerações adicionais

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



24 JUN 10 783431

Para os quotistas aplica-se o seguinte tratamento tributário:

REGISTRADO E IMPROFUNDADO

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

- (i) Quotistas do FUNDO Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas do FUNDO, bem como os rendimentos distribuídos pelo FUNDO sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Quotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação, conforme será descrito oportunamente neste REGULAMENTO.
- (ii) Quotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Quotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 2.689/00 ("Quotistas Qualificados"), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("País de Baixa ou Nula Tributação").

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

IOF/Títulos: É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate,

24 JUN 10 783431

liquidação ou repactuação das Quotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Quotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Quotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 2% (dois por cento) para o ingresso, aplicável às operações de câmbio contratadas a partir de 20 de outubro de 2009, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Parágrafo segundo: A isenção mencionada anteriormente não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei n.º 8.981/95, Artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF n.º 25/01, Artigo 18, inciso I.

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

Artigo 48. Com relação aos Quotistas do Fundo Residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao quotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:



24 JUN 10 783431

- (a) o quotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de quotas emitidas pelo FUNDO, e cujas quotas lhe deram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
- (b) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas; e
- (c) as quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo único: Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de se manter o FUNDO com as características previstas nas alíneas (a) e (b) deste Artigo. Em relação à alínea (c), o ADMINISTRADOR manterá as quotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente na BM&F BOVESPA, conforme consta do Artigo 11, parágrafo quinto deste REGULAMENTO.

CAPÍTULO XXI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 49. Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos quotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do ADMINISTRADOR ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço www.oliveiratrust.com.br e na CVM, pelo site www.cvm.gov.br.

CAPÍTULO XXII – DO FORO

Artigo 50. Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste REGULAMENTO.

Rio de Janeiro, 24 de junho de 2010.


Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A
ADMINISTRADOR

783431

**ANEXO I DO REGULAMENTO DO TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

O presente Anexo I apresenta informações para identificação, caracterização e localização dos Imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, nos termos do Regulamento. Este Anexo I poderá ser objeto de aditamento e ratificação na data de liquidação da distribuição pública das Quotas da primeira emissão do Fundo, por meio de ato único do Administrador, tendo em vista que a efetiva aquisição dos Imóveis pelo Fundo está sujeita a determinados fatores alheios ao Gestor e à Consultora Imobiliária que incluem: (i) a aquisição dos Imóveis dependerá do montante total de recursos que venha a ser efetivamente captado pelo Fundo por meio da primeira distribuição pública de Quotas, sendo que a distribuição pública de Quotas da primeira emissão do Fundo compreenderá até 2.000.000 (duas milhões) de Quotas, perfazendo o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), mas o Fundo poderá iniciar suas atividades após o encerramento do período de distribuição, desde que estejam subscritas e integralizadas 800.000 (oitocentas mil) Quotas representando o valor mínimo de R\$ 80.000.000 (oitenta milhões de reais). Ainda, o montante total da distribuição pública de Quotas da primeira emissão poderá ser objeto de aumento em até 35% (trinta e cinco por cento), nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários no mercado brasileiro; e (ii) a aquisição dos Imóveis depende da conclusão bem sucedida do procedimento de auditoria legal dos Imóveis, a critério do Gestor e da Consultora Imobiliária, o qual deverá ser concluído até a data de divulgação do prospecto definitivo da distribuição pública de Quotas da primeira emissão do Fundo.

As expressões grafadas em letra minúscula neste Anexo I terão os significados a elas atribuídos no Regulamento, exceto se estiverem definidas de outra forma neste Anexo I.

I. LUFT

- 1. Identificação e Características:** Imóvel construído sob medida para a FBD Distribuidora Ltda. ("Luft"), com estimativa para finalização das obras de construção em junho de 2010. Com área de terreno de 15.123m² e área construída de 10.092m², sendo 8.319m² de galpão e 1.075m² de área administrativa.
- 2. Localização:** Lotes 1 e 2, Quadra C, na Rua Três do Pólo Industrial Jandira II - Via de Acesso João de Góes, km 16,5, na Cidade de Jandira, Estado de São Paulo.
- 3. Dados de Registro:** Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo. Matrícula: 144.594.
- 4. Observações:** Além das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento, a aquisição deste Imóvel pelo Fundo é condicionada à conclusão das obras e obtenção do respectivo "Habite-se", nos termos do caput do referido Artigo 2º.

24 JUN 10 783431

II. B2W

REGISTRO DE IMÓVEL E IMÓVEL MÓVEL

- 1. Identificação e Características:** Galpão industrial com área de terreno de 35.704,30m² e área construída de 31.664,16m², com características e especificações técnicas de acordo com os padrões de exigências do mercado, tais como pé direito de 12m, piso de alta resistência, 30 docas para carga e descarga de mercadorias com nivelador, pátio para manobra de carretas, área administrativa de mais de 3.000m², vestiários, sanitários, refeitório e portaria blindada.
- 2. Localização:** Avenida Henry Ford, n.º 643, na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo.
- 3. Dados de Registro:** 2º Registro de Imóveis de Osasco, Estado de São Paulo (folhas 01 a 03 verso - livro 02). Matrícula: 27.683.
- 4. Observações:** A aquisição deste Imóvel pelo Fundo depende das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento.

III. Magazine Luiza

- 1. Identificação e Características:** Imóvel construído sob medida para o Magazine Luiza no ano de 2005, com área de terreno de 18.861,50m², área construída de 9.793,66m² e especificações técnicas adequadas para qualquer tipo de operação de logística. No Imóvel existe uma área de estacionamento totalmente asfaltada, bem como um galpão e área administrativa. O Imóvel possui pé direito de 9,0m, 18 docas de carga e descarga e piso com resistência para 5 T/m².
- 2. Localização:** Rodovia BR 470, n.º 5.080 Lote área A, na Cidade de Navegantes, Estado de Santa Catarina.
- 3. Dados de Registro:** Registro de Imóveis de Navegantes, Estado de Santa Catarina. Matrícula: 1532.
- 4. Observações:** A aquisição deste Imóvel pelo Fundo depende das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento.

IV. Marbel e Whirpool

- 1. Identificação e Características:** Imóvel com área construída de 15.000m² e área de terreno de 51.983,91m². Na entrada do Imóvel está localizada uma balança de 80.000kg e nos fundos existem dois silos com capacidade de armazenagem de 100.000 sacas e 3 empacotadeiras automatizadas. O Imóvel conta com 14 docas e 11.000 posições porta paletes, pé-direito livre de 12,0m e 500m² de construção destinada à área administrativa. O estacionamento dispõe de 15 vagas para carretas.
- 2. Localização:** Rodovia Fausto Santomauro (SP 127) km 0,5, na Cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo.
- 3. Dados de Registro:** 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro, Estado de São Paulo. Matrículas: 47.749 e 49.548.
- 4. Observações:** A aquisição deste Imóvel pelo Fundo depende das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento.



24 JUN 10 783431

V. DVR Pavuna
<p>1. Identificação e Características: Imóvel com área construída de 17.243,57m² e área de terreno de 33.000,00m². Foi construído para atender a necessidades logísticas e tem especificações técnicas modernas e atuais, como pé direito de 12m, piso de alta resistência, 14 docas para carga e descarga, cobertura em estrutura metálica. O centro de distribuição possui grande área de armazenagem, área administrativa distribuída em dois pavimentos, vestiários, sanitários, portaria independente, vagas para automóveis e pátio para carretas.</p> <p>2. Localização: Estrada Rio D'Ouro, n°. 800, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.</p> <p>3. Dados de Registro: 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Matrícula: 20.734.</p> <p>4. Observações: A aquisição deste Imóvel pelo Fundo depende das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento.</p>
VI. Vinhedo Business Park
<p>1. Identificação e Características: Composto por 3 Imóveis, quais sejam: Imóvel Ceratti, Imóvel Iscar e Imóvel Magna. O Imóvel Ceratti foi construído sob medida para Omamori Indústria de Alimentos Ltda. (Ceratti Alimentos), com área total de terreno de 39.220,64 m² e 8.003,07 m² de área total construída. O Imóvel Iscar foi construído sob medida para Iscar do Brasil Comercial Ltda., com área total de terreno de 28.056,54m² e 4.407,21m² de área construída. O Imóvel Magna foi construído sob medida para Magna Clousures do Brasil Serviços e Produtos Automotivos Ltda., com área total de terreno de 32.436,35m² e 6.453,86 m² de área total construída.</p> <p>2. Localização: Imóvel Ceratti: Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+405,16, lado esquerdo; Imóvel Iscar: Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+22,35, lado esquerdo; e Imóvel Magna: Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 79+558,85, lado esquerdo, todos na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo.</p> <p>3. Dados de Registro: Registro de Imóveis da Comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo. Matrículas: Imóvel Ceratti: 589; Imóvel Iscar: 1.414; e Imóvel Magna: 428.</p> <p>4. Observações: A aquisição deste Imóvel pelo Fundo depende das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento.</p>
VII. Atacadão
<p>1. Identificação e Características: Imóvel em fase de reforma e ampliação especialmente para operação do Atacadão Distribuição Comércio e Indústria Ltda., com área total de terreno de 48.400m² e 6.981,22 m² de área construída.</p> <p>2. Localização: Lote de terras n° 562/562-A, no encontro da Rua José Alves Nendo com a Rua Mitsuzo Taguchi, situado na Gleba Patrimônio de Maringá, Município e Comarca de Maringá, Estado do Paraná.</p> <p>3. Dados de Registro: 1º Registro de Imóveis da Comarca de Maringá, Estado de Paraná. Matrícula: 32.595.</p>



24 JUN 10 783431

4. **Observações:** Além das condições previstas na parte final do parágrafo primeiro do Artigo 2º do Regulamento, a aquisição deste Imóvel pelo Fundo é condicionada à conclusão das obras e obtenção do respectivo "Habite-se", nos termos do caput do referido Artigo 2º.



REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES
ESPORAIS

24 JUN 10 783431

ANEXO II DO REGULAMENTO DO
TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII



21 JUN 10 783431

ANEXO II - TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO - FII MICROFILMADO
R. S. CARLOS DE CARVALHO, 100 - RJ

O investimento do FUNDO em PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES se dará de forma eventual e somente nas sociedades cujo ativo único ou ativos preponderantes seja(m) o(s) IMÓVEL(IS).

As sociedades investidas deverão ser sociedades por ações ou sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil

As sociedades investidas deverão ser controladas única e exclusivamente pelo FUNDO, sendo que o GESTOR, no exercício da política de voto do FUNDO, deverá atuar ativamente na condução dos negócios das sociedades investidas, participando e votando em todas as suas reuniões de sócios, assembléias gerais e especiais, de qualquer natureza;

Após a aquisição pelo FUNDO de quaisquer PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES, o GESTOR, tão logo seja possível, tomará as providências necessárias para que o(s) IMÓVEL(IS) de titularidade da sociedade investida seja(m) transferido(s), para o FUNDO.

Uma vez transferido(s) o(s) IMÓVEL(IS) da sociedade investida para o FUNDO, a sociedade será mantida inoperante, e, portanto, sem qualquer atividade. Após o decurso de 6 (seis) anos de inoperância, a sociedade será liquidada ou dissolvida.

Enquanto a sociedade investida pelo FUNDO for titular de direitos sobre IMÓVEL(IS):

(a) a alienação do(s) IMÓVEL(IS) por parte das sociedades investidas dependerá da prévia autorização da Assembléia Geral de Quotistas do FUNDO, nos termos do Artigo 21, alínea (d), item (v), do REGULAMENTO, ressalvada a transferência do(s) IMÓVEL(IS) ao FUNDO, a qualquer título;

(b) as sociedades investidas deverão ter suas demonstrações financeiras auditadas por empresa de auditoria independente, a ser determinada pelo FUNDO; e

(c) a administração das sociedades investidas será realizada sob a supervisão direta da CONSULTORA IMOBILIÁRIA.

REGISTRO DE TRX - DOCUMENTOS
DO FUNDOS

24 JUN 10 783431

ANEXO III DO REGULAMENTO DO
TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII



ANEXO III - REGULAMENTO DO

TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Taxe de Implantação	1.300,00
Mensal por Fundo	1.350,00
Mensal por cotista	1,4575
<i>Pagamento de Rendimentos</i>	
- Correntistas Itaú	0,7202
- Correntistas de outros Bancos	2,8121
Transferência / Implantação / alteração cadastral / movimentação da conta	1,4353
<i>Subscrição</i>	
- Cálculo	Isento
- Boletim emitido	0,7289
- Boletim efetivado	6,4445
Emissão de avisos / extratos / informes	0,8772
Envio de correspondência	Taxe do Correio

Os custos dos serviços serão reajustados anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do período anterior, ou na sua falta pela variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), ou, na falta de ambos, do IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400/03**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO COMISSÃO DE VALORES
MOBILIÁRIOS N.º 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA**

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administrador ("Administrador") do **TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo"), nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, no âmbito da distribuição pública de até 2.000.000 (dois milhões) de quotas da primeira emissão do Fundo ("Quotas" e "Primeira Emissão", respectivamente), com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Quota, perfazendo o montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Oferta"), declara, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que: (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto preliminar e o prospecto definitivo da Oferta contém e conterão, na data de início da Oferta, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Quotas e do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Quotas.

Rio de Janeiro, 27 de maio de 2010.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Moura Sérgio de Oliveira
Diretor

Nome: [*] **Moura Sérgio de Oliveira**
Cargo: [*] **Diretor**

Nome: [*] **Carlos Reinaldo Leal Pinheiro**
Cargo: [*] **Diretor**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VII – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR
LÍDER NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400/03**

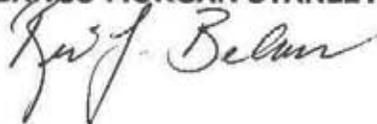
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES
MOBILIÁRIOS N.º 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA

BANCO MORGAN STANLEY S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 6º e 7º (parte) andares, inscrita no CNPJ/MF n.º 02.801.938/0001-36, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da distribuição pública de até 2.000.000 (dois milhões) de quotas da primeira emissão do **TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Quotas", "Primeira Emissão" e "Fundo", respectivamente), administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, inscrita no CNPJ/MF n.º 36.113.876/0001-91 ("Administrador"), com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Quota, perfazendo montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Oferta"), declara, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que: (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição das Quotas, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM, que integram o prospecto preliminar e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospectos"), sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) os Prospectos contém e conterão, na data de início da Oferta, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Quotas e do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 27 de maio de 2010.

BANCO MORGAN STANLEY S.A.



Nome: Banco Morgan Stanley S.A.
Cargo: Ricardo Jaime Behar
Diretor Gerente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII – ESTUDOS DE VIABILIDADE DOS IMÓVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SOLICITANTE: TRX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**FINALIDADE:** Apoio à Operação de Aquisição**OBJETIVO:** Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda**ENDEREÇO:** Rua Mitsuzo Taguchi, nº. 1.940**BAIRRO:** Vila Cafelândia**CIDADE:** Maringá**UF:** PR**TIPO:** Galpão (Centro de Distribuição)**USO:** Comercial**ÁREA DO TERRENO:** 35.538,48 m²**ÁREA CONSTRUÍDA:** 13.173,42 m²**DATA BASE:** Maio / 2010**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 14.523.000,00

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Mitsuzo Taguchi, nº. 1.940, esquina com Rua José Alves Nendo

Bairro: Vila Cafelândia

Cidade: Maringá

UF: PR

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Dupla

Pistas: Simples

Traçado: Retilíneo

Perfil: Plano

Pavimentação: Asfalto

Calçadas: Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input checked="" type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input type="checkbox"/> Lazer	

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

Principais pólos de influência: Rodovia BR 376, Região central de Maringá e Sarandi

Principais vias de acesso: Rodovia BR 376 e Contorno Sul (Av. Pref. Sincler Sambatti)

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos

Área: 48.400,00 m ²	Testada Principal: 110,00 m	Formato: bom
Testada secundária: 425,00 m (com a Rua José Alves Nendo)		
Lateral esquerda: 442,50 m		
Fundos: 112,80 m (com a faixa de domínio da R.F.F.S.A.)		
Superfície: Seca	Topografia: Terreno em leve declive, partindo do nível do logradouro.	
Obs.: Segundo informação do solicitante, será desmembrada uma área de 12.861,52 m ² . Assim, para efeito de cálculo, foi utilizada a área remanescente de 35.538,48 m ² .		

4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Nome da Zona: Industrial 1	Coefficiente de Aproveitamento: 1,5
Uso Predominante: Comercial, serviços e industrial.	

5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

01. Guarita

Tipo: Edificação de apoio	Nº Pavimentos: 01	Padrão Construtivo: Médio
Estrutura: Alvenaria	Fechamento Lateral: Alvenaria	
Revestimento Externo: Pintura à base de látex	Pé Direito: 2,80 m	
Dependências Internas: Guarita e wc		
Área Construída: 7,02 m ² (conforme planta fornecida)	Idade: 15 anos	Estado de Regular Conservação:
Cobertura: Em 2 águas com telhas metálicas		
Piso: Cerâmica esmaltada		
Parede: Cerâmica no sanitário e massa com pintura a base de látex		
Forro: Laje		
Esquadria: Metálica		

02. Escritório, vendas e refeitório

Tipo: Escritório	Nº Pavimentos: 01	Padrão Construtivo: Médio
Estrutura: Concreto armado		Fechamento Lateral: Alvenaria
Revestimento Externo: Pintura à base de látex e litocerâmica		Pé Direito: 2,80 m
Dependências Internas: Recepção, escritórios, vendas, sanitários, vestiários, refeitório e cozinha		
Área Construída: 1.600,00m ² (estimada em planta fornecida)	Idade: 15 anos	Estado de Conservação: Regular
Instalações / Equipamentos Acessórios: Sistema de alarme e extintores		
Cobertura: Em 2 águas com telhas metálicas tipo sanduíche		
Piso: Paviflex e cerâmica esmaltada		
Parede: Massa pva com pintura a base de látex e azulejos		
Forro: Forro de pvc e forrovid		
Esquadria: Metálica		

03. Galpão CD e Docas

Tipo: Galpão	Nº Pavimentos: 01	Padrão Construtivo: Médio
Estrutura: Concreto armado		Fechamento Lateral: Alvenaria e parte em telhas metálicas
Revestimento Externo: Pintura à base de látex e litocerâmica		Pé Direito: 6,00 m para as docas e 10,00 m para o galpão.
Dependências Internas: Docas de carregamento e galpão do centro de distribuição		
Área Construída: 5.597,05 m ² (estimada conforme planta fornecida)	Idade: 15 anos	Estado de Conservação: Regular
Instalações / Equipamentos Acessórios: Sistema de alarme, extintores e hidrantes Pequena câmara frigorífica de aprox. 100,00 m ²		
Cobertura: Tipo Lanternin, com telhas de fibrocimento e translúcidas		
Piso: Concreto		
Parede: Telhas metálicas e pintura à base de látex		
Forro: Telha vã		
Esquadria: Metálica		

04. Novo Galpão CD e Docas

Tipo: Galpão	Nº Pavimentos: 01	Padrão Construtivo: Médio
Estrutura: Concreto armado		Fechamento Lateral: Alvenaria e parte em telhas metálicas
Revestimento Externo: Litocerâmica e telhas metálicas		Pé Direito: 10,00 m
Dependências Internas: Galpão		
Área Construída: 5.969,35 m ² (informado pelo solicitante)	Idade: 3 meses	Estado de Conservação: Novo - em final de acabamento
Cobertura: Em 2 águas com telhas metálicas tipo sanduíche e translúcidas		
Piso: Concreto (fase final)		
Parede: Litocerâmica		
Forro: Telha vã		
Esquadria: Metálica		

Benfeitoria 01

Tipo: Alambrado de fechamento lateral	Comprimento: 600,00 m
Idade: 15 anos	Estado de Conservação: Regular

Benfeitoria 02

Tipo: Cobertura para bicicletas e motos	Área: 150,00 m ²
Idade: 1 ano	Estado de Conservação: Novo
Observações Complementares: Cobertura em 1 água com telhas metálicas e estrutura metálica	

Benfeitoria 03

Tipo: Pavimentação externa	Área: 4.000,00 m ² (estimada no local)
Idade: 15 anos	Estado de Conservação: regular
Observações Complementares: Estacionamento e área de circulação de veículos pavimentada em asfalto.	

Benfeitoria 04

Tipo: Caixa d'água elevada	Capacidade : 5 m ³
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: regular
Observações Complementares: Caixa d'água elevada tipo taça metálica	

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº. 32.595;
- cópia da planta baixa;
- cópia do contrato de locação.

Para fins de cálculo, foi utilizada área de terreno de 35.538,48 m² visto que, conforme informação do solicitante, será desmembrada uma área de 12.861,52 m² do total de 48.400,00 m² constante em matrícula. A área construída foi adotada conforme contrato de locação.

Está em fase final a construção do novo galpão de distribuição e, para efeito de cálculo, foi considerado o custo da obra concluída, estando os valores sujeitos a alteração caso não se confirme essa situação.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Nenhum estudo de impacto ambiental ou de preservação de patrimônio histórico foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais e de preservação de patrimônio histórico de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidos por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

A posse deste relatório ou cópia do mesmo não dá o direito de publicação. Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão de uso, a identidade do avaliador, a firma em contato com o avaliador ou qualquer referência a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da Consult.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

8. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Evolutivo" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Determinação do Valor do Terreno

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

Valor de Mercado

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário;
- contratos de locação em vigência, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Denominação	Area (m ²)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	35.538,48	190,86				1,00	6.782.874	6.782.874
Edificações								
01. Guarita	7,02	1.500,00	15	c	44	0,82	10.523	8.629
02. Escritório, vendas, refeitório	1.600,00	1.000,00	15	c	44	0,82	1.600.000	1.312.000
03. Galpão CD	5.597,05	800,00	15	c	44	0,82	4.477.640	3.671.665
04. Galpão novo	5.969,35	850,00	0	a	60	1,00	5.073.948	5.073.948
Subtotal Edificações	13.173,42						11.162.111	10.066.242
Benfeitorias								
01. Fechamento lateral - alambrado (m)	600,00	80,00	15	c	50	0,68	48.000	32.640
02. Cobertura p/ bicicletas e motos (m ²)	150,00	70,00	1	a	51	0,99	10.500	10.395
03. Pavimentação externa (m ²)	4.000,00	60,00	15	c	30	0,78	240.000	187.200
04. Caixa d água elevada (m ³)	5,00	1.500,00	5	c	43	0,92	7.500	6.900
Subtotal Benfeitorias							306.000	237.135
Edificações e Benfeitorias					52	0,90	11.468.111	10.303.377
Custos							18.250.985	17.086.251
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,85		14.523.313

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

SILVIO J. VELLUDO
ENG^o CIVIL - CREA N^o5060.662.723/D

Data e Local: São Paulo, 24 de Maio de 2.010.

ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Em vermelho: área de terreno do imóvel avaliando;

Em amarelo: área de terreno a ser desmembrada.

B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Vista parcial do Logradouro



Vista parcial da Rodovia BR 376 (Av. Colombo)

C. IMÓVEL AVALIANDO



Vista da Fachada



Vista parcial aérea



Vista externa da Guarita



Vista interna da Guarita



Vista externa dos escritórios



Vista externa dos escritórios



Vista interna dos escritórios



Vista interna dos escritórios



Vista interna dos escritórios



Vista interna dos escritórios



Vista parcial externa do Galpão CD



Vista parcial externa do Galpão CD



Vista parcial interna do Galpão CD



Vista parcial interna do Galpão CD



Vista parcial interna do Galpão CD



Vista parcial interna do Galpão CD (câmara frig)



Vista parcial externa do Novo Galpão CD



Vista parcial externa do Novo Galpão CD



Vista parcial interna do Novo Galpão CD



Vista parcial interna do Novo Galpão CD



Vista parcial interna do Novo Galpão CD



Vista parcial da pavimentação externa



Vista da caixa d'água metálica



Vista parcial do bicicletário

D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$\mathbf{F.Test.} = (Fp/Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pe/Pmi)^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pma/Pe) + [(1-(Pma/Pe)) \cdot (Pma/Pe)^p]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90

caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80

caído para os fundos mais de 20% = 0,70

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00

abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00

abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90

abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80

acima do nível da rua até 2,00m = 1,00

acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00

terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90

terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70

terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	4
Média Aritmética	190,86
Desvio Padrão	5,72
Coefficiente de Variação	3%
Limite Inferior	133,60
Limite Superior	248,11
Elementos saneados	4
Média Saneada	190,86
t de Student	1,6380
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	186,17 -2%
Superior	195,54 2%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

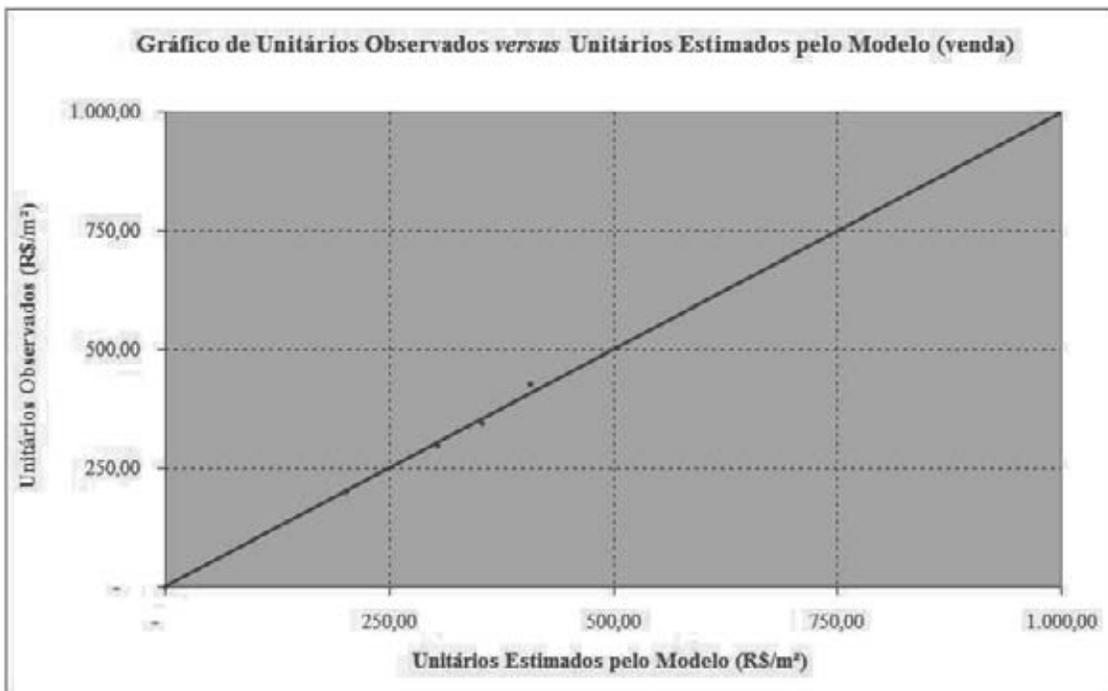
AVALIAÇÃO

Area	35.538,48
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	190,86
Valor do Terreno	6.782.874
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	6.616.291
Superior	6.949.457

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	30%	Unitário Homog.	3%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	20%	V. Aproveitamento	30%
V. Testada	30%	V. Superfície	30%
V. Profundidade	30%	V. Frentes	30%
V. Prop. Área	29%	V. NãoUsado	30%
V. Topografia	30%	V. NãoUsado	30%
V. Nivelamento	30%	V. NãoUsado	30%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	20%	V. Aproveitamento	30%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	30%	V. Superfície	30%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	30%	V. Frentes	30%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	29%	V. NãoUsado	30%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	30%	V. NãoUsado	30%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	30%	V. NãoUsado	30%
Peso	100%	Peso	0%

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SOLICITANTE: TRX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

FINALIDADE: Apoio à Operação de Aquisição

OBJETIVO: Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Rodovia Fausto Santo Mauro (SP-127), km 1

BAIRRO: Jardim Novo II

CIDADE: Rio Claro

UF: SP

TIPO: Galpão

USO: Comercial/Industrial

ÁREA DO TERRENO: 51.983,91 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 11.006,21 m²



DATA BASE: Maio/2010

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 18.588.000,00

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rodovia Fausto Santo Mauro (SP-127), km 1

Bairro: Jardim Novo II

Cidade: Rio Claro

UF: SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Dupla

Pistas: Dupla

Traçado: Retilíneo

Perfil: Plano

Pavimentação: Asfalto

Calçadas: Cimentada (no trecho)

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Residencial/Comercial	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	Área sujeita a enchentes
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input type="checkbox"/> Saúde	Nível de escoamento
<input type="checkbox"/> Trem	<input type="checkbox"/> Cultura	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input type="checkbox"/> Lazer	

Principais pólos de influência: Atividades comercial e industrial principalmente na Rod. Washington Luiz

Principais vias de acesso: Rodovias Washington Luiz (SP-310), Fausto Santo Mauro (SP-127), Avenidas Pres. Kennedy e Tancredo Neves

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos

Área: 51.983,91 m ²	Testada Principal: 188,56 m em curva para Rodovia SP-127
Formato: Regular	Superfície: Seca
Topografia: Parte plana no trecho em que estão implantadas as edificações e benfeitorias e parte caída até 5%, partindo do nível do logradouro de situação.	
Observação: Terreno composto por 2 matrículas, a saber: Matrícula n°. 49.548 com 30.250,00 m ² ; Matrícula n°. 47.749 com 21.733,91 m ² .	

4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Nome da Zona: ZUD – Zona de Uso Diversificado
Coefficiente de Aproveitamento: Conforme Diretrizes
Uso Predominante: Comercial e Industrial

5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS



Edificação 01 – Portaria/Recepção

Tipo: Prédio de Apoio		Nº Pavimentos: 02
Padrão Construtivo: Superior		Estrutura: Concreto armado – Cobertura com estrutura e telhas metálicas.
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 2,70 m
Revestimento Externo: Pintura texturizada e cerâmica		
Dependências Internas: Bloco 1: portaria, sanitários masculino e feminino e copa; possui uma sala no pavimento superior; Bloco 2: vestiários com sanitário.		
Área Construída: 182,61 m ²	Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 4 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores		
Piso: Cerâmico.		
Parede: Pintura látex, textura e azulejos.		
Forro: Laje.		
Esquadria: Alumínio e madeira.		

Edificação 02 – Galpão 1 (Fábrica)

Tipo: Galpão		Nº Pavimentos: 2
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto armado
Cobertura: Em 2 arcos com vão de 18,5m cada; estrutura metálica com telhas metálicas e translúcidas		
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 7 m
Área Construída: 2.791,10 m ²	Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 6 anos	Estado de Conservação: Regular	
Observações Complementares: Possui escritórios e sanitários em dois pavimentos, tendo sido considerada somente a área do segundo pavimento para fins de cálculo.		
Piso: Concreto de alta resistência com pintura epóxi, carpete de madeira e cerâmica		
Parede: Divisórias, pintura à látex, textura		
Forro: Telhas vãs e lã de vidro no escritório		
Esquadria: Madeira e ferro.		

Edificação 03 – Galpão 2

Tipo: Galpão		Nº Pavimentos: 1	
Padrão Construtivo: Médio/Superior		Estrutura: Metálica	
Cobertura: Em 2 águas com vão de 44m; estrutura metálica com telhas metálicas			
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 10 m	
Área Construída: 3.424,00 m ²		Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 5 anos		Estado de Conservação: Regular	
Observações Complementares: Possui plataforma de carga/descarga.			
Piso: Concreto de alta resistência			
Parede: Pintura à látex			
Forro: Telhas vãs			
Esquadria: Ferro			

Edificação 04 – Galpão 3 - Estocagem

Tipo: Galpão		Nº Pavimentos: 1	
Padrão Construtivo: Superior		Estrutura: Metálica	
Cobertura: Em baterias de 2 águas com vão de 44m cada; estrutura metálica com telhas metálicas			
Fechamento Lateral: Alvenaria e telhas metálicas		Pé Direito: 12 m	
Área Construída: 4.108,50 m ²		Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 4 anos		Estado de Conservação: Entre novo e regular	
Observações Complementares: Possui plataforma de carga/descarga.			
Piso: Concreto de alta resistência			
Parede: Pintura à látex			
Forro: Telhas vãs			
Esquadria: Ferro			

Edificação 05 – Moega

Tipo: Galpão		Nº Pavimentos: 1	
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Metálica	
Cobertura: Em 2 águas com vão de 25m; estrutura metálica com telhas metálicas			
Fechamento Lateral: Alvenaria e telhas metálicas		Pé Direito: 10 m	
Área Construída: 500,00 m ²		Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 4 anos		Estado de Conservação: Entre novo e regular	
Observações Complementares: Possui sanitário na parte inferior (declividade do terreno)			
Piso: Concreto de alta resistência			
Parede: Telhas metálicas			
Forro: Telhas vãs			
Esquadria: Ferro			

Benfeitoria 01

Tipo: Pavimentação Asfáltica – tráfego pesado	Área: 10.000,00 m ² (estimada)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 02

Tipo: Fechamento Lateral – alambrado/mourões	Comprimento: 650,00 (estimado)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 03

Tipo: Estrutura de concreto para base dos silos, moega e base do reservatório de inflamáveis	
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Regular

Benfeitoria 04

Tipo: Balança Rodoviária	Capacidade: 80 toneladas
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular
Observações Complementares: Dimensões: 3,5 x 22m; Marca: Jundiá; Modelo: Bi-trem.	

Benfeitoria 05

Tipo: 2 Silos	Capacidade: 10.000 toneladas – total 2 silos
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Regular
Observações Complementares: Diâmetro de 18,50m cada silo.	

Benfeitoria 06

Tipo: Laboratório / Cozinha Experimental	Área: 175,00 m ²
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Regular
Observações Complementares: Anexo ao Galpão 2.	

Benfeitoria 07

Tipo: Armazenagem de casca / Cabine Elétrica / Manutenção	Área: 585,00 m ²
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Regular
Observações Complementares: Anexo aos Galpões 1 e 2.	

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas:

- cópia das matrículas nºs 49.548 e 47.749;
- cópia de planta de arquitetura;
- cópia do IPTU;
- cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros nº 584.654.

Para fins de cálculo, foi utilizada área de terreno conforme matrículas e área construída conforme planta/estimativa no local e auxílio de imagem via satélite, visto que está averbada em matrícula apenas uma área de 1.950,00 m².

Salientamos que há outras edificações como um refeitório e benfeitorias como um reservatório metálico d'água que estão localizados fora dos limites do terreno avaliando, portanto, foram desconsideradas na avaliação.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Nenhum estudo de impacto ambiental ou de preservação de patrimônio histórico foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais e de preservação de patrimônio histórico de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidos por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

A posse deste relatório ou cópia do mesmo não dá o direito de publicação. Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão de uso, a identidade do avaliador, a firma em contato com o avaliador ou qualquer referência a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da Consult.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

8. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Evolutivo" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Determinação do Valor do Terreno

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

Valor de Mercado

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário;
- contratos de locação em vigência, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Denominação	Area (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	51.983,91	49,91				1,00	2.594.517	2.594.517
Edificações								
01. Portaria/Recepção	182,61	1.800,00	4	b	55	0,96	328.698	315.550
02. Galpão 1 (Fábrica)	2.791,10	1.100,00	6	c	52	0,92	3.070.210	2.824.593
03. Galpão 2 (existente)	3.424,00	1.300,00	5	c	52	0,93	4.451.200	4.139.616
04. Galpão 3 (Estocagem)	4.108,50	1.500,00	4	b	55	0,96	6.162.749	5.916.239
05. Galpão da Moega	500,00	800,00	4	b	55	0,96	400.000	384.000
Subtotal Edificações	11.006,21						14.412.857	13.579.998
Benfeitorias								
01. Pavimentação asfáltica (m²)	10.000,00	70,00	5	b	35	0,93	700.000	651.000
02. Fechamento Lateral (m)	650,00	100,00	5	b	25	0,90	65.000	58.500
03. Estrutura Moega/Silos/Reserv. de Inflam.	1,00	350.000,00	5	c	34	0,91	350.000	318.500
04. Balança Rodoviária 80 ton.	1,00	80.000,00	5	b	25	0,90	80.000	72.000
05. Silos	1,00	785.000,00	5	c	24	0,88	785.000	690.800
06. Laboratório/Cozinha Experimental	175,00	1.150,00	5	c	52	0,93	201.250	187.163
07. Armazen. casca/cab. elétrica/manutençã	585,00	800,00	5	c	52	0,93	468.000	435.240
Subtotal Benfeitorias							2.649.250	2.413.203
Edificações e Benfeitorias					51	0,94	17.062.107	15.993.201
Custos							19.656.624	18.587.718
Valor de Mercado				F. Comercialização		1,00		18.587.718

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

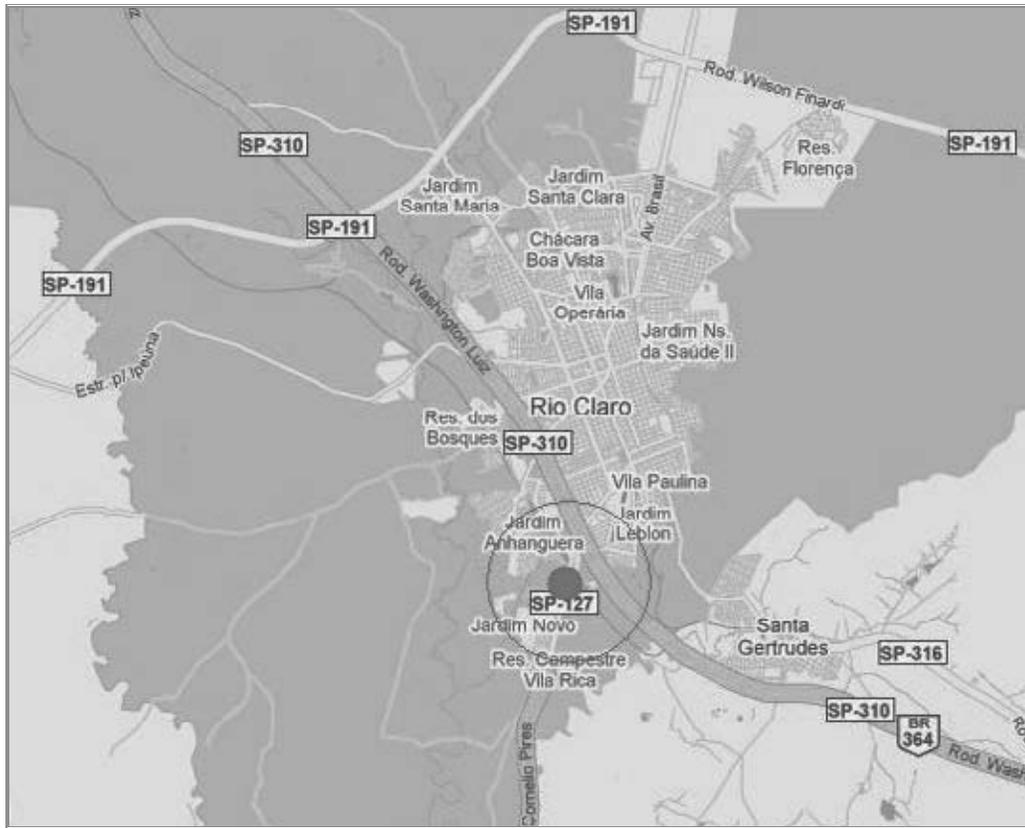
PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

SILVIO J. VELLUDO
ENGº CIVIL - CREA Nº5060.662.723/D

Data e Local: São Paulo, 24 de Maio de 2.010.

ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Croqui de localização do imóvel



Vista via satélite do imóvel

B. IMÓVEL AVALIANDO



Vista geral da fachada do imóvel



Rodovia SP-127 (Rio Claro – Piracicaba)



Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do campo de futebol



Portaria



Portaria



Vista interna da Portaria



Portaria / Recepção



Wc na Portaria



Detalhe da cobertura



Vestiário e sanitário junto à Portaria



Vestiário



Fachada do Galpão 1



Fundos do Galpão 1



Fundos do Galpão 1



Interna do Galpão 1



Interna do Galpão 1 – setor administrativo



Interna do Galpão 1 – setor administrativo



Galpão 2



Galpão 2



Galpão 2



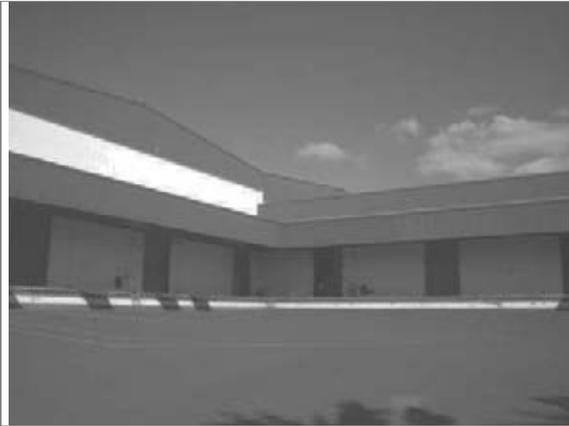
Galpão 2



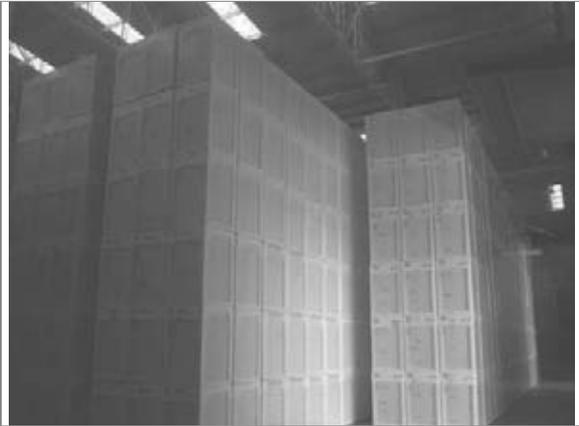
Galpão 3



Galpão 3



À esquerda o galpão 3 e, à direita, o galpão 2



Galpão 3



Galpão 3



Detalhe da plataforma



Galpão da Moega



Galpão da Moega



Vista geral



Vista geral



Trecho de terreno com frente para a Av. 14 JN



Vista geral



Silo



Reservatório de Inflamável



Detalhe da Moega



Balança Rodoviária



Pátio asfaltado



Armazenagem de casca

D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a *priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00
caído para os fundos até 5% = 0,95
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
caído para os fundos mais de 20% = 0,70
em aclave até 10% = 0,95
em aclave até 20% = 0,90
em aclave acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00
terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TAXA DE RENDA MENSAL: arbitramos uma taxa de 0,50% ao mês, considerando-se o rendimento médio para o elemento comparativo "terreno" utilizado no tratamento.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	49,91	
Desvio Padrão	2,33	
Coefficiente de Variação	5%	
Limite Inferior	34,94	
Limite Superior	64,88	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	49,91	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	48,51	-3%
Superior	51,31	3%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

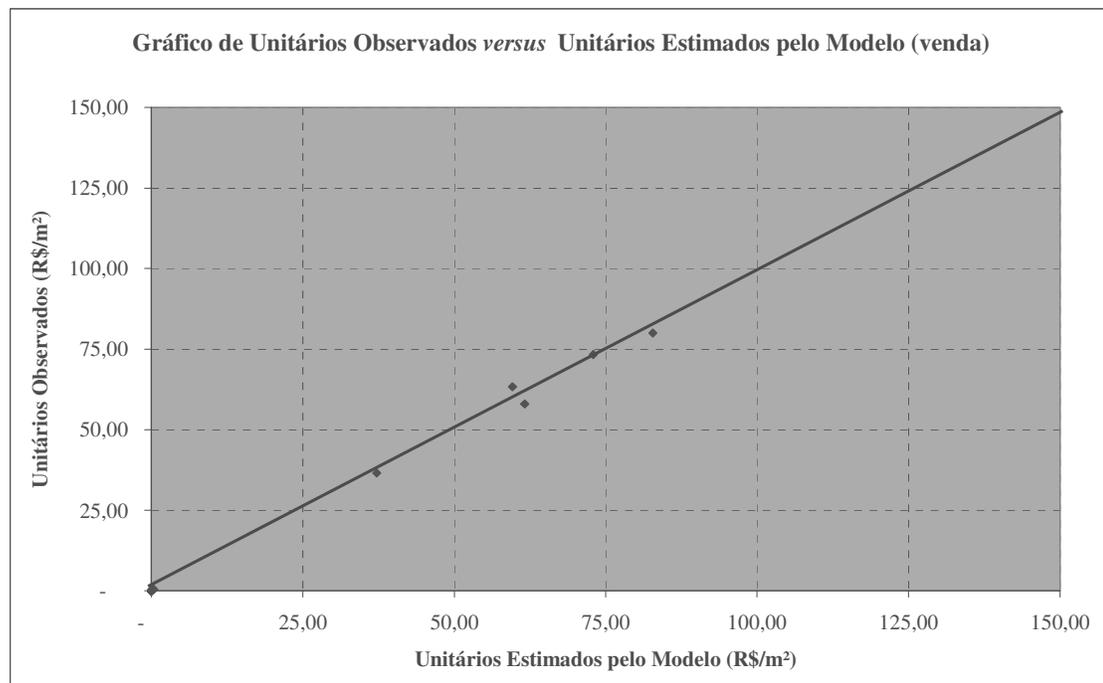
AVALIAÇÃO

Area	51.983,91
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	49,91
Valor do Terreno	2.594.517
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	2.521.638
Superior	2.667.396

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	24%	Unitário Homog.	5%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	23%	V. Aproveitamento	13%
V. Testada	24%	V. Superfície	24%
V. Profundidade	24%	V. Frentes	24%
V. Prop. Área	16%	V. NãoUsado	24%
V. Topografia	25%	V. NãoUsado	24%
V. Nivelamento	22%	V. NãoUsado	24%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	23%	V. Aproveitamento	18%
Peso	100%	Peso	50%
V. Testada	24%	V. Superfície	24%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	24%	V. Frentes	24%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	16%	V. NãoUsado	24%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	25%	V. NãoUsado	24%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	22%	V. NãoUsado	24%
Peso	100%	Peso	0%

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

SOLICITANTE: TRX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**FINALIDADE:** Apoio à Operação de Aquisição**OBJETIVO:** Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda**ENDEREÇO:** Av. Henry Ford, 643**BAIRRO:** Parque Industrial de Osasco**CIDADE:** Osasco**UF:** SP**TIPO:** Galpão**USO:** Comercial**ÁREA DO TERRENO:** 35.704,30 m²**ÁREA CONSTRUÍDA:** 31.443,48 m²**DATA BASE:** Maio/2010**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 57.761.000,00

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Av. Henry Ford, 643, também com frente para a Rua Werner Buttenfeld

Bairro: Parque Industrial Osasco **Cidade:** Osasco **UF:** SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Dupla **Pistas:** Única **Traçado:** Retilíneo

Perfil: Plano **Pavimentação:** Asfalto **Calçadas:** Cimentado

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input type="checkbox"/> Lazer	

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

Principais pólos de influência: Atividade industrial da região.

Principais vias de acesso: Marginal do Rio Tietê e Rodovia Pres. Castello Branco.

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

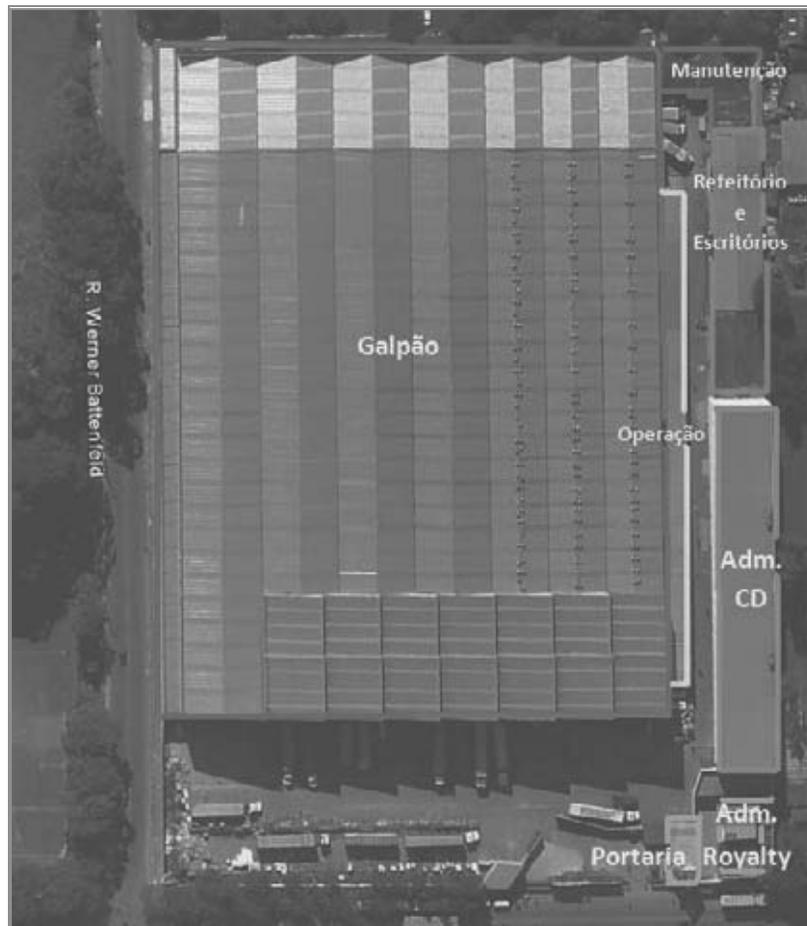
4.1 Aspectos Físicos

Área: 35.704,30 m ²	Testada Principal: 159,69	Testada Secundária: 223,13 m
Lateral Direita: 224,49 m	Fundos: 159,60 m	
Formato: Bom	Superfície: Seca	
Topografia: Terreno plano, ao nível do logradouro de situação.		

4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Nome da Zona: ZI/09 - Zona de uso Exclusivamente Industrial	
Taxa de Ocupação: 0,70	Coefficiente de Aproveitamento: 1,0

5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS



Edificação 01

Tipo: Portaria		Nº Pavimentos: 02	
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto armado	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 2,60 m	
Revestimento Externo: Massa com pintura à base de látex			
Dependências Internas: Recepção			
Área Construída: 108,25 m ²		Conforme: Projeto completo	
Idade: 11 anos		Estado de Conservação: Regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores, alarme de emergência, cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone, registro de imagem e sistema de alarme (infra-vermelho)			
Piso: Cerâmico			
Parede: Massa com pintura à base de látex e à base de óleo, azulejo			
Forro: Gesso, laje			
Esquadria: Alumínio			

Edificação 02

Tipo: Administração do CD		Nº Pavimentos: 04	
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto armado	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 2,60 m	
Revestimento Externo: Massa texturizada			
Dependências Internas: Térreo: Vagas, recepção e Hall de acesso aos pavimentos superiores 1º Pav.: Vão livre para escritórios, 2 copas e 4 Sanitários 2º Pav.: Vão livre para escritórios, 2 copas e 6 Sanitários 3º Pav.: Vão livre para escritórios, 2 copas e 4 Sanitários			
Área Construída: 5.664,70 m ²		Conforme: Projeto completo	
Idade: 02 anos		Estado de Conservação: Entre novo e regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes, ar condicionado, fechamento periférico, registro de imagem, fibra ótica			
Piso: Cerâmico, elevado			
Parede: Azulejo, massa com pintura à base de látex			
Forro: Termo acústico			
Esquadria: Alumínio			

Edificação 03

Tipo: Administração da Royalty		Nº Pavimentos: 03
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto armado
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 2,60 m
Revestimento Externo: Massa com pintura à base de látex e à base de óleo		
Dependências Internas: Térreo: Sala de reunião, 02 sanitários, escritório, copa 1º Pav.: Escritório, almoxarifado e sanitário 2º Pav.: Recepção, escritório e banheiro		
Área Construída: 254,54 m ²		Conforme: Projeto completo
Idade: 11 anos	Estado de Conservação: Regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores, ar condicionado individual, gerador automatizado, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone, registro de imagem e sistema de alarme (infra-vermelho)		
Piso: Cerâmico, mármore		
Parede: Azulejo, massa com pintura à base de látex, massa texturizada		
Forro: Gesso, laje		
Esquadria: Alumínio		

Edificação 04

Tipo: Cobertura para carros e churrasqueira		Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto armado
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 2,70 m
Dependências Internas: 2 sanitários, churrasqueira e vagas de garagem		
Área Construída: 126,16 m ²		Conforme: Projeto completo
Idade: 11 anos	Estado de Conservação: Regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores		
Observações Complementares:		
Piso: Concreto estampado e cerâmico		
Parede: Cerâmico, massa com pintura à base de látex e com pintura à base de óleo		
Forro: Lambris de madeira e termo acústico		
Esquadria: Alumínio		

Edificação 05

Tipo: Galpão		Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Médio/Superior		Estrutura: Concreto armado e metálica
Fechamento Lateral: Alvenaria e Telhas de zinco		Pé Direito: 10 m
Revestimento Externo: Bloco com pintura à base de látex e telhas de zinco		
Dependências Internas: Galpão com vão livre		
Área Construída: 23.013,88 m ²		Conforme: Projeto completo
Idade: 11 anos	Estado de Conservação: Regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes, registro de imagem e sistema de alarme (infra-vermelho)		
Piso: Concreto de alta resistência		
Parede: Bloco com pintura		
Forro: Telha vã		

Edificação 06

Tipo: Operação		Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto armado
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 4,00 m
Revestimento Externo: Bloco com pintura		
Dependências Internas: Escritórios, 05 sanitários		
Área Construída: 774,51 m ²		Conforme: Projeto completo
Idade: 11 anos	Estado de Conservação: Regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes, ar condicionado individual, registro de imagem		
Piso: Cimentado queimado e cerâmico		
Parede: Azulejo, massa com pintura à base de látex		
Forro: Termo acústico		
Esquadria: Alumínio		

Edificação 07

Tipo: Refeitório e escritórios		Nº Pavimentos: 01	
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto armado	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 4,00 m	
Revestimento Externo: Massa com pintura à base de látex			
Dependências Internas: Escritórios, cozinha, refeitório, copa, 12 sanitários			
Área Construída: 910,80 m ²		Conforme: Projeto completo	
Idade: 11 anos		Estado de Conservação: Regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores, rede de hidrantes, ar condicionado individual			
Piso: Cerâmico, vinílico (paviflex)			
Parede: Azulejo, massa com pintura à base de látex			
Forro: Gesso, termo acústico			
Esquadria: Alumínio			

Edificação 08

Tipo: Manutenção		Nº Pavimentos: 01	
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto armado	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 4,00 m	
Revestimento Externo: Bloco com pintura			
Dependências Internas: Área para manutenção, escritório			
Área Construída: 590,64 m ²		Conforme: Projeto completo	
Idade: 11 anos		Estado de Conservação: Regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores			
Piso: Concreto			
Parede: Bloco com pintura à base de látex			
Forro: Telha vã			
Esquadria: Ferro			

Benfeitoria 01

Tipo: Pavimentação em paralelepípedo	Área: 2.855,00 m ²
Idade: 11 anos	Estado de Conservação: Regular

Benfeitoria 02

Tipo: Pavimentação de concreto	Área: 2.760,00 m ²
Idade: 11 anos	Estado de Conservação: Regular

Benfeitoria 03

Tipo: Fechamento lateral	Comprimento: 513,84 m
Idade: 11 anos	Estado de Conservação: Regular

Benfeitoria 04

Tipo: Caixa d'água subterrânea	Volume: 580,00 m ³
Idade: 11 anos	Estado de Conservação: Regular

Benfeitoria 05

Tipo: Poço artesiano	Profundidade: 230,00 m
Idade: 11 anos	Estado de Conservação: Regular

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas:

- cópia da matrícula nº. 27.683;
- cópia das plantas (projeto completo).

Para fins de cálculo, foi utilizada área de terreno conforme matrícula e área construída conforme planta de prefeitura.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Nenhum estudo de impacto ambiental ou de preservação de patrimônio histórico foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais e de preservação de patrimônio histórico de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidos por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

A posse deste relatório ou cópia do mesmo não dá o direito de publicação. Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão de uso, a identidade do avaliador, a firma em contato com o avaliador ou qualquer referência a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da Consult.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

8. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Evolutivo" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Determinação do Valor do Terreno

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

Valor de Mercado

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário;
- contratos de locação em vigência, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Denominação	Area (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	35.704,30	800,41				1,00	28.578.079	28.578.079
Edificações								
01. Portaria	108,25	1.500,00	11	c	47	0,87	162.375	141.266
02. Administração do CD	5.664,70	1.300,00	2	b	58	0,98	7.364.110	7.216.828
03. Administração da Royalt	254,54	1.200,00	11	c	47	0,87	305.448	265.740
04. Cobertura carros / churrasqueira	126,16	400,00	11	c	47	0,87	50.464	43.904
05. Galpão	23.013,88	950,00	11	c	47	0,87	21.863.186	19.020.972
06. Operação	774,51	1.100,00	11	c	47	0,87	851.961	741.206
07. Refeitório e escritórios	910,80	1.100,00	11	c	47	0,87	1.001.880	871.636
08. Manutenção	590,64	600,00	11	c	47	0,87	354.384	308.314
Subtotal Edificações	31.443,48						31.953.808	28.609.866
Benfeitorias								
01. Pavimentação paralelepípedo (m)	2.855,00	50,00	11	c	50	0,77	142.750	109.918
02. Pavimentação concreto (m²)	2.760,00	60,00	11	c	51	0,84	165.600	139.104
03. Fechamento lateral (m)	513,84	250,00	11	c	30	0,84	128.460	107.906
04. Caixa d'água subterrânea (m³)	580,00	350,00	11	c	37	0,84	203.000	170.520
05. Poço artesiano (m)	230,00	250,00	11	c	28	0,80	57.500	46.000
Subtotal Benfeitorias							697.310	573.448
Edificações e Benfeitorias					50	0,89	32.651.118	29.183.314
Custos							61.229.197	57.761.393
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,00		57.761.393

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

SILVIO J. VELLUDO
ENG^o CIVIL - CREA N^o5060.662.723/D

Data e Local: São Paulo, 24 de Maio de 2.010.



Portaria



Adm. Royalt



Sala de Reunião



Escritório



Sanitário masculino



Sanitário feminino



Copa



Fundos



Churrasqueira



Cobertura para carros



1º pav.: Escritório



1º pav.: Almojarifado



2º pav.: Escritório



Banheiro



Vista parcial externa do galpão



Vista parcial externa do galpão



Docas e pátio de caminhões

D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$\mathbf{F.Test.} = (Fp/Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pe/Pmi)^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pma/Pe) + [(1-(Pma/Pe)) \cdot (Pma/Pe)^p]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90

caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80

caído para os fundos mais de 20% = 0,70

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00

abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00

abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90

abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80

acima do nível da rua até 2,00m = 1,00

acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00

terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90

terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70

terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	4	
Média Aritmética	800,41	
Desvio Padrão	69,05	
Coefficiente de Variação	9%	
Limite Inferior	560,28	
Limite Superior	1.040,53	
Elementos saneados	4	
Média Saneada	800,41	
t de Student	1,6380	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	743,85	-7%
Superior	856,96	7%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

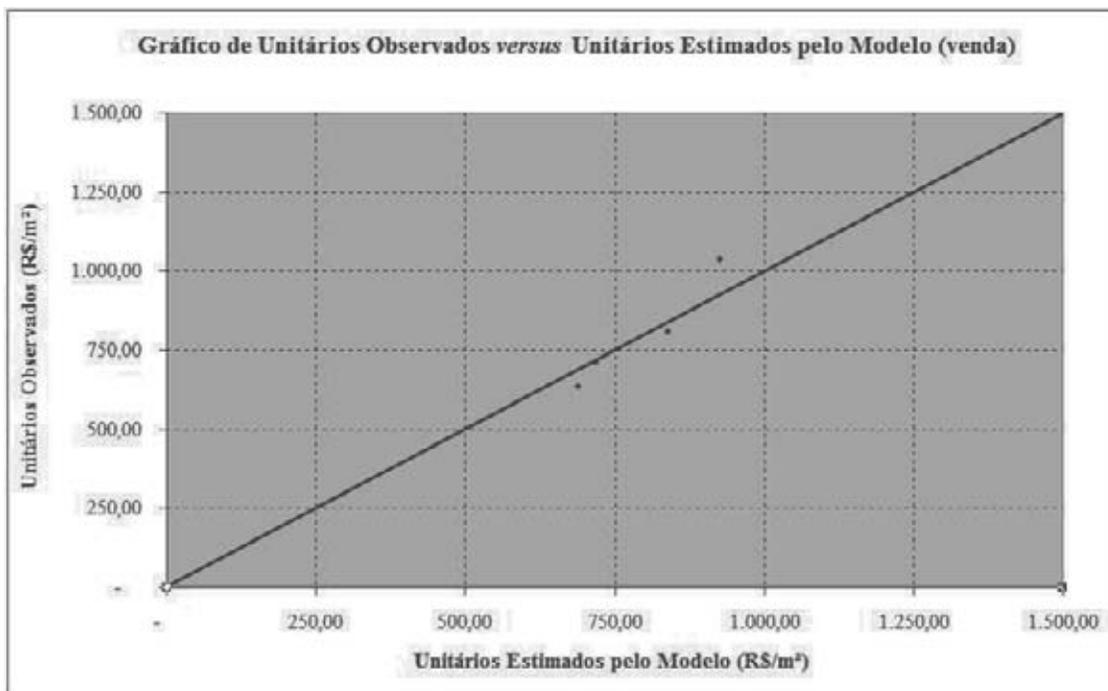
AVALIAÇÃO

Area	35.704,30
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	800,41
Valor do Terreno	28.578.079
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	26.558.843
Superior	30.597.315

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	22%	Unitário Homog.	9%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	5%	V. Aproveitamento	22%
V. Testada	22%	V. Superfície	22%
V. Profundidade	22%	V. Frentes	22%
V. Prop. Área	31%	V. NãoUsado	22%
V. Topografia	22%	V. NãoUsado	22%
V. Nivelamento	22%	V. NãoUsado	22%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	5%	V. Aproveitamento	22%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	22%	V. Superfície	22%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	22%	V. Frentes	22%
Fator	-	Utilizado	sim
V. Prop. Área	31%	V. NãoUsado	22%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	22%	V. NãoUsado	22%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	22%	V. NãoUsado	22%
Peso	100%	Peso	0%

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SOLICITANTE: TRX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**FINALIDADE:** Apoio à Operação de Aquisição**OBJETIVO:** Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda**ENDEREÇO:** Rodovia João de Góes, Km 35, Lotes C1 e C2**BAIRRO:** Pólo Industrial Jandira II**CIDADE:** Jandira**UF:** SP**TIPO:** Galpão**USO:** Comercial**ÁREA DO TERRENO:** 15.727,77 m²**ÁREA CONSTRUÍDA:** 9.762,49 m²**DATA BASE:** Maio / 2010**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 21.022.000,00**NOTA:** Valor definido para o imóvel concluído em conformidade com memorial descritivo e cronograma físico-financeiro fornecidos pelo solicitante.

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rodovia João de Góes, Km 35, Lotes C1 e C2

Bairro: Pólo Industrial Jandira II

Cidade: Jandira

UF: SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Dupla

Pistas: Única

Traçado: Curvilíneo

Perfil: Inclinado

Pavimentação: Asfalto

Calçadas: Inexistentes

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input checked="" type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

Principais pólos de influência: Pólo Industrial de Jandira, estação CPTM Jandira

Principais vias de acesso: Rodovias Pres. Castello Branco e João de Góes

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos

Área: 15.727,77 m ²	Testada Principal: 104,74 m + 27,94 m em curva	
Lateral Direita: 150,29 m	Lateral Esquerda: 137,84 m	
Fundos: 119,57 m	Formato: Bom	Superfície: Seca
Topografia: Terreno plano, ao nível dos logradouros de situação.		

4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Nome da Zona: ZE II	Coefficiente de Aproveitamento: 1,0
Uso Predominante: Comercial/Industrial	

5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Edificação 01

Tipo: Guarita	Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Médio	Estrutura: Concreto armado
Fechamento Lateral: Alvenaria	Pé Direito: 2,70 m
Revestimento Externo: Bloco frisado	
Dependências Internas: Portaria e 2 sanitários	
Área Construída: 12,00 m ²	Conforme: Memorial descritivo
Instalações / Equipamentos Acessórios: A definir	
Observações Complementares: A portaria encontra-se em fase de construção.	
Piso: Cerâmico	
Parede: Massa com pintura acrílica	
Forro: Painel liso de gesso acartonado	
Esquadria: Alumínio	

Edificação 02

Tipo: Prédio Administrativo	Nº Pavimentos: 02
Padrão Construtivo: Médio	Estrutura: Concreto armado
Fechamento Lateral: Alvenaria	Pé Direito: 4,40 m (1º Pav.) 3,30 m (2º Pav.)
Revestimento Externo: Massa texturizada	
Dependências Internas: 1º Pav.: 2 vestiários masculinos, vestiário feminino, refeitório, cozinha, 2 sanitários masculinos, sanitário feminino, sanitário deficientes, recepção e escritórios; 2º Pav.: Escritórios, sanitário masculino e feminino.	
Área Construída: 1.109,96 m ²	Conforme: Projeto
Instalações / Equipamentos Acessórios: A definir	
Observações Complementares: O prédio administrativo encontra-se em fase de construção.	
Piso:	Cerâmico
Parede:	Bloco de concreto parte aparente com pintura acrílica, parte com camada de gesso liso e pintura acrílica e parte em azulejo
Forro:	Painel liso de gesso acartonado e excluso
Esquadria:	Alumínio

Edificação 03

Tipo: Galpão	Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Médio	Estrutura: Concreto armado
Fechamento Lateral: Alvenaria	Pé Direito: 12,40 m
Revestimento Externo: Bloco frisados sem revestimento e telhas trapezoidais de alumínio	
Dependências Internas: Área de câmaras frigoríficas, utilidades e docas	
Área Construída: 8.624,53 m ²	Conforme: Memorial descritivo
Instalações / Equipamentos Acessórios: A definir	
Observações Complementares: O galpão encontra-se em fase de construção.	
Piso:	Concreto de alta resistência
Parede:	Bloco frisado
Forro:	Telha vã
Esquadria:	Alumínio

Edificação 04

Tipo: Abrigo de lixo	Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Médio	Estrutura: Concreto armado
Fechamento Lateral: Alvenaria	Pé Direito: 2,70 m
Revestimento Externo: Bloco frisado	
Dependências Internas: Abrigo para lixo	
Área Construída: 16,00 m ²	Conforme: Projeto
Instalações / Equipamentos Acessórios: A definir	
Observações Complementares: O abrigo de lixo encontra-se em fase de construção.	
Piso: Cerâmico	
Parede: Azulejo	
Forro: Laje	
Esquadria: Alumínio	

Benfeitoria 01

Tipo: Pavimentação paralelepípedo e/ou concreto	Área: 3.190,20 m ²
Observações Complementares: Pavimentação ainda não executada.	

Benfeitoria 02

Tipo: Alambrado	Comprimento: 540,00 m
Observações Complementares: Alambrado ainda não construído.	

Benfeitoria 03

Tipo: Caixa d'água tipo tubular em concreto	Capacidade: 78,00 m ³
Observações Complementares: Caixa d'água ainda não construída.	

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia do memorial descritivo;
- cópia da matrícula nº. 130.304;
- cópia das plantas;
- cronograma físico e financeiro.

A área de terreno informada na matrícula não contempla a divisão dos lotes.

O imóvel encontra-se em obras e, de acordo com vistoria realizada e com o cronograma físico/financeiro fornecido, estimou-se que cerca de 60% já estejam concluídos.

Conforme estabelecido pelo solicitante, para efeito de cálculo, foram consideradas todas as edificações e benfeitorias acabadas e seus respectivos custos de acordo com memorial descritivo e planilha de cronograma da obra.

Assim, os valores determinados no presente laudo ficam sujeitos à alteração caso não seja concluída a obra segundo as especificações e características informadas no memorial descritivo.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Nenhum estudo de impacto ambiental ou de preservação de patrimônio histórico foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais e de preservação de patrimônio histórico de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidos por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

A posse deste relatório ou cópia do mesmo não dá o direito de publicação. Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão de uso, a identidade do avaliador, a firma em contato com o avaliador ou qualquer referência a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da Consult.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

8. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Evolutivo" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Determinação do Valor do Terreno

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

Valor de Mercado

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário;
- contratos de locação em vigência, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Denominação	Area (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	15.727,77	491,93				1,00	7.736.962	7.736.962
Edificações								
01. Guarita	12,00	2.500,00	0	a	60	1,00	30.000	30.000
02. Adm./Coz./ Refeit./Sanit.	1.109,96	1.400,00	0	a	60	1,00	1.553.944	1.553.944
03. Galpão	8.624,53	1.000,00	0	a	60	1,00	8.624.530	8.624.530
04. Abrigo de lixo	16,00	1.500,00	0	a	60	1,00	24.000	24.000
Subtotal Edificações	9.762,49						10.232.474	10.232.474
Benfeitorias								
01. Pav. concreto/paralelep. (m²)	3.190,20	60,00	0	a	35	1,00	191.412	191.412
02. Fechamento com alambrado (m)	540,00	120,00	0	a	30	1,00	64.800	64.800
03. Reserv. d'água em concreto (m³)	78,00	700,00	0	a	50	1,00	54.600	54.600
Subtotal Benfeitorias							310.812	310.812
Edificações e Benfeitorias					59	1,00	10.543.286	10.543.286
Custos							18.280.248	18.280.248
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,15		21.022.285

NOTA: O imóvel encontra-se em obras e, de acordo com vistoria realizada e com o cronograma físico/financeiro fornecido, estimou-se que cerca de 60% já estejam concluídos.

Conforme estabelecido pelo solicitante, para efeito de cálculo, foram consideradas todas as edificações e benfeitorias acabadas e seus respectivos custos de acordo com memorial descritivo e planilha de cronograma da obra.

Assim, os valores determinados no presente laudo ficam sujeitos à alteração caso não seja concluída a obra segundo as especificações e características informadas no memorial descritivo.

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

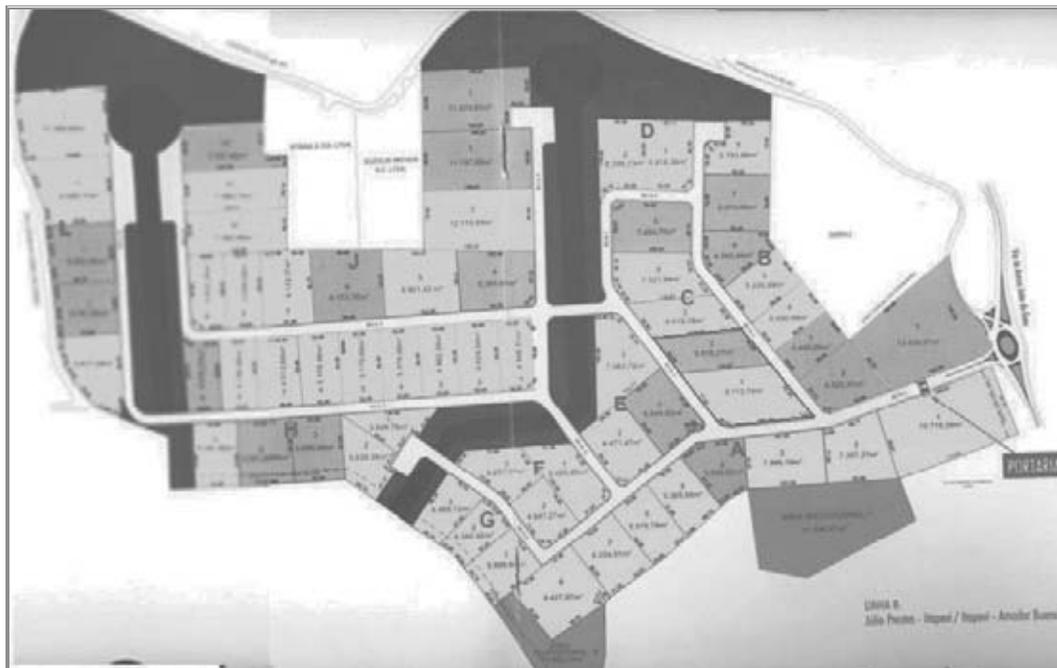
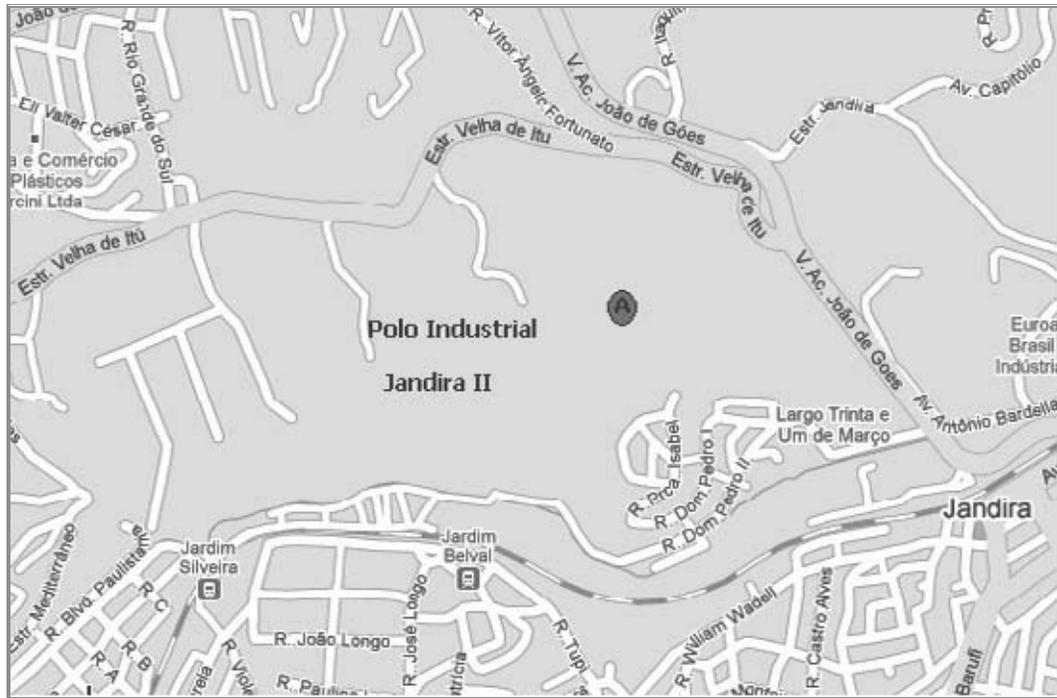
PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

SILVIO J. VELLUDO
ENG^o CIVIL - CREA N^o5060.662.723/D

Data e Local: São Paulo, 24 de Maio de 2.010.

ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Rod. João de Góes



Rod. João de Góes

C. IMÓVEL AVALIANDO



Guarita



Abrigo do lixo



Prédio Administrativo



Sanitário



Interior prédio administrativo



Interior prédio administrativo



Pav. Superior: Interior prédio administrativo



Pav. Superior: Interior prédio administrativo



Vista parcial do interior do galpão



Vista parcial do interior do galpão



Vista parcial das docas



Área para câmara fria



Vista da área administrativa



Fundos



Vista da lateral esquerda



Área externa das docas

D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (F_p) e a de referência (F_r), através da seguinte expressão:

$$\mathbf{F.Test.} = (F_p/F_r)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

O expoente f e a frente de referência (F_r) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{F.Prof.} = (P_e/P_{mi})^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$\mathbf{F.Prof.} = (P_{ma}/P_e) + [(1-(P_{ma}/P_e)) \cdot (P_{ma}/P_e)^p]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90

caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80

caído para os fundos mais de 20% = 0,70

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00

abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00

abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90

abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80

acima do nível da rua até 2,00m = 1,00

acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00

terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90

terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70

terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	491,93	
Desvio Padrão	4,59	
Coefficiente de Variação	1%	
Limite Inferior	344,35	
Limite Superior	639,51	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	491,93	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	489,16	-1%
Superior	494,70	1%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

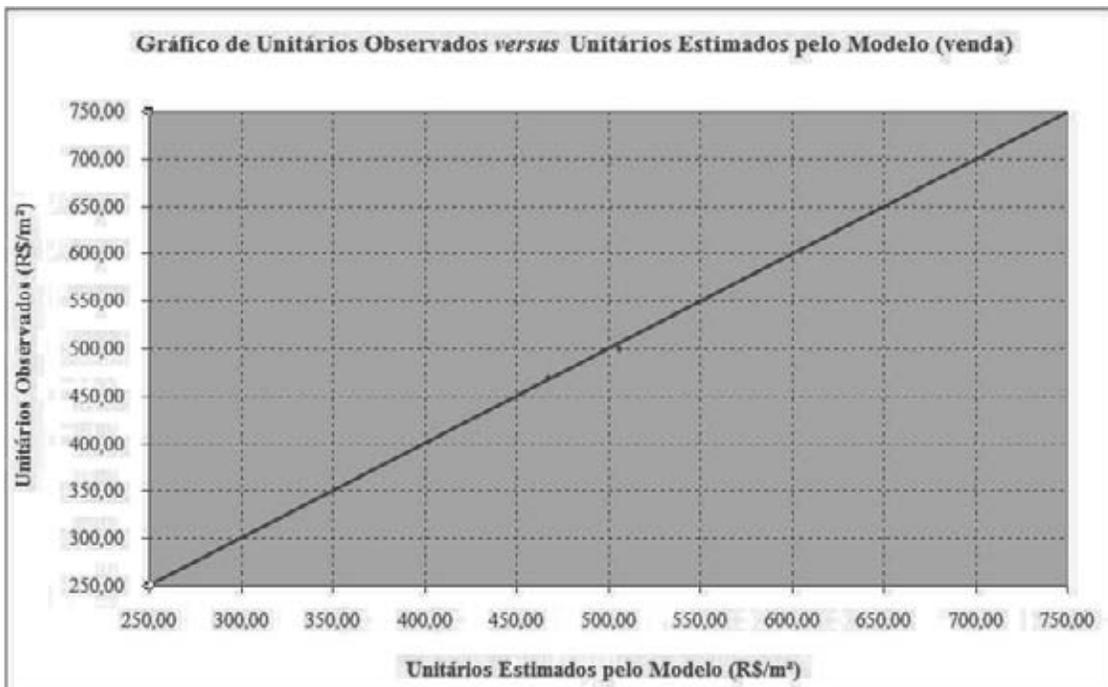
AVALIAÇÃO

Area	15.727,77
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	491,93
Valor do Terreno	7.736.962
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	7.693.441
Superior	7.780.483

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	3%	Unitário Homog.	1%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	1%	V. Aproveitamento	3%
V. Testada	3%	V. Superfície	3%
V. Profundidade	3%	V. Frentes	7%
V. Prop. Área	4%	V. NãoUsado	3%
V. Topografia	3%	V. NãoUsado	3%
V. Nivelamento	3%	V. NãoUsado	3%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	1%	V. Aproveitamento	3%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	3%	V. Superfície	3%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	3%	V. Frentes	3%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	4%	V. NãoUsado	3%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	3%	V. NãoUsado	3%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	3%	V. NãoUsado	3%
Peso	100%	Peso	0%

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

SOLICITANTE: TRX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**FINALIDADE:** Apoio à Operação de Aquisição**OBJETIVO:** Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda**ENDEREÇO:** Estrada Rio D'Ouro, nº 800**BAIRRO:** Pavuna**CIDADE:** Rio de Janeiro**UF:** RJ**TIPO:** Galpão**USO:** Comercial**ÁREA DE TERRENO:** 33.000,00 m²**ÁREA CONSTRUÍDA:** 17.243,57 m²**DATA BASE:** Maio / 2010**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 32.926.000,00

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Estrada Rio D'Ouro, nº 800

Bairro: Pavuna

Cidade: Rio de Janeiro

UF: RJ

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Dupla

Pistas: Única

Traçado: Sinuoso

Perfil: Ligeiramente ondulado

Pavimentação: Asfalto

Calçadas: Cimentado

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante

<input type="checkbox"/>	Residencial Multifamiliar
<input type="checkbox"/>	Residencial Unifamiliar
<input checked="" type="checkbox"/>	Comercial/Serviços
<input checked="" type="checkbox"/>	Industrial (armazenagem)
<input type="checkbox"/>	Rural

Densidade de Ocupação

<input type="checkbox"/>	Alto
<input type="checkbox"/>	Médio/alto
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio
<input type="checkbox"/>	Médio/baixo
<input type="checkbox"/>	Baixo

Padrão Econômico

<input type="checkbox"/>	Alto
<input type="checkbox"/>	Médio/alto
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio
<input type="checkbox"/>	Médio/baixo
<input type="checkbox"/>	Baixo

Distribuição da Ocupação

<input checked="" type="checkbox"/>	Horizontal
<input type="checkbox"/>	Vertical

Área sujeita a enchentes

<input type="checkbox"/>	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
--------------------------	-----	-------------------------------------	-----

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de resíduos sólidos
<input checked="" type="checkbox"/>	Água potável
<input checked="" type="checkbox"/>	Águas pluviais

<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elétrica
<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone
<input checked="" type="checkbox"/>	Gás canalizado

<input type="checkbox"/>	Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/>	Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/>	Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos

<input checked="" type="checkbox"/>	Ônibus
<input checked="" type="checkbox"/>	Lotação
<input type="checkbox"/>	Metrô
<input type="checkbox"/>	Trem
<input type="checkbox"/>	Embarcação

Equipamentos Comunitários

<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança
<input checked="" type="checkbox"/>	Educação
<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde
<input type="checkbox"/>	Cultura
<input type="checkbox"/>	Lazer

Intensidade de Tráfego

<input type="checkbox"/>	Alta	<input checked="" type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Baixa
--------------------------	------	-------------------------------------	-------	--------------------------	-------

Nível de Escoamento

<input type="checkbox"/>	Bom	<input checked="" type="checkbox"/>	Regular	<input type="checkbox"/>	Ruim
--------------------------	-----	-------------------------------------	---------	--------------------------	------

Principais pólos de influência: Centros de Distribuição GB Armazéns, C&A, Pacheco e outros

Principais vias de acesso: Rodovia Presidente Dutra, Linha Vermelha e Avenida Cel. Phidias Távora

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos – Lote nº 2 do PA 33.840

Área: 33.000,00 m ²	Testada Principal: 140,30 m	Testada Secundária: -	
Lateral Direita: 250,00 m	Lateral Esquerda: 253,50 m	Fundos: 113,00 m	Formato: Irregular
Superfície: Seca	Topografia: Terreno plano, ao nível do logradouro de situação		
Observação: Medidas extraídas da matrícula fornecida.			

5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Edificação – Galpão de armazenagem

Tipo: Galpão comercial	Nº Pavimentos: 02	Padrão Construtivo: Superior
Estrutura: Concreto armado e metálica (cobertura)	Fechamento Lateral: Alvenaria	
Revestimento Externo: Pintura	Pé Direito: 3,00 m a 12,00 m (área de armazenagem)	
Dependências Internas: Galpão em vão livre com pé-direito aproximado de 9,00 m e 27 docas com portas manuais, elevadas, mas sem plataforma. Apresenta um pequeno setor de vestiário e nos fundos um depósito anteriormente utilizado para guarda de empilhadeiras, além de uma pequena área de lazer nos fundos; Na parte frontal do galpão, conta com prédio administrativo em 02 pavimentos com 02 recepções, salas de escritórios, sanitários, copa, salas de apoio, refeitório com cozinha, casa de máquinas, subestação, gerador e manutenção. Em bloco anexo na parte da frente conta com um pequeno bloco de apoio térreo com salão em vão livre. No controle de acesso conta com um pequeno bloco de portaria.		
Área externa:	Pátio pavimentado em concreto, estacionamento frontal de veículos, delimitação perimetral, ajardinamento e iluminação externa.	
Área Construída (matrícula)	17.243,57 m ² (com aproximadamente 14.000 m ² de área de armazenagem)	
Idade Aparente: 10 anos	Estado de Conservação: Reparos simples	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores e redes de hidrantes e sprinklers; castelo d'água		
Piso:	Concreto de alta resistência (galpão), granito e emborrachado (recepções), vinílico (administrativo) e cerâmico (banheiros e cozinha)	
Parede:	Massa com pintura à base de látex e azulejos	
Forro:	Tipo forrovid no Galpão, placas termoacústicas (administrativo), gesso e telhas aparente (apoio)	
Esquadria:	Metálicas	
Cobertura:	Telhas metálicas	

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº. 20734-2AR-1, 8º Ofício RI – RJ, datada em 12 de setembro/2008;
- cópia do contrato de Locação.

Para fins de cálculo, foram utilizadas áreas de terreno e construída conforme matrícula.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Nenhum estudo de impacto ambiental ou de preservação de patrimônio histórico foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais e de preservação de patrimônio histórico de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidos por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

A posse deste relatório ou cópia do mesmo não dá o direito de publicação. Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão de uso, a identidade do avaliador, a firma em contato com o avaliador ou qualquer referência a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da Consult.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

8. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelos "Métodos da Renda e Evolutivo" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

No presente trabalho, para a determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda, não foi possível atingir ao menos o "**Grau I**" quanto à fundamentação e precisão em função da escassez de imóveis assemelhados à venda ou recentemente transacionados,. Portanto classificamos este relatório como "**Parecer Técnico**".

Assim, para melhor subsidiar a avaliação, foi realizada uma pesquisa complementar de locação de galpões, a qual segue em anexo, classificada como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Memorial de Cálculo

Há um contrato de locação em vigência, com valor atual de R\$ 290.000 e por um período de 117 meses (praticamente mais 10 anos a contar da data base deste laudo – fator que proporciona um benefício na comercialização do imóvel); por outro lado, a pesquisa de locação de galpões resultou em um aluguel de cerca de R\$ 271.000, o que gera um aluguel ponderado estimado em R\$ 285.000, considerando mais um período de 10 anos de contrato. Esse cenário indica um fator de comercialização da ordem de 1,20 sobre o custo de reedição do imóvel avaliando. Caso não existisse contrato de locação, o fator de comercialização seria da ordem de 1,10.

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Denominação	Area (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	33.000,00	250,00				1,00	8.250.000	8.250.000
Edificações								
01. Armazenagem	14.000,00	1.350,00	10	d	44	0,83	18.900.000	15.687.000
02. Apoio	3.243,57	1.150,00	10	d	44	0,83	3.730.106	3.095.988
Subtotal Edificações	17.243,57						22.630.106	18.782.988
Benfeitorias								
01. Pavimentação (m ²)	8.000,00	65,00	10	d	28	0,78	520.000	405.600
Subtotal Benfeitorias							520.000	405.600
Edificações e Benfeitorias					44	0,83	23.150.106	19.188.588
Custos							31.400.106	27.438.588
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,20		32.926.306

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

SILVIO J. VELLUDO
ENG^o CIVIL - CREA N^o5060.662.723/D

Data e Local: São Paulo, 24 de Maio de 2.010.



Circunvizinhança



Circunvizinhança



Circunvizinhança



Circunvizinhança

C. IMÓVEL AVALIANDO



Portaria



Estacionamento frontal



Acesso



Bloco administrativo



Bloco administrativo



Bloco administrativo



Recepção 1



Acesso a área de armazenagem



Detalhes internos



Detalhes internos



Vestiários



Refeitório



Cozinha



banheiro



Escritórios



Escritórios



Escritórios



Escritórios



Subestação



Depósitos



Bloco anexo



Bloco anexo



Apoio – casa de máquinas



Castelo d'água



Pátio das docas



Pátio e galpão



Docas



Vista do Galpão



Galpão – fachada lateral



Galpão - fundos



Detalhes internos do galpão



Detalhes internos do galpão



Detalhes internos do galpão



Detalhes internos do galpão



Detalhes internos do galpão



Detalhes internos do galpão



Detalhes internos do galpão



Bloco de apoio – galpão de empilhadeiras



Bloco de apoio – galpão de empilhadeiras



Bloco de apoio – galpão de empilhadeiras



Área livre nos fundos



Área livre nos fundos

D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIACÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel, que para o seguinte caso foi arbitrada em 100 %.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	7	
Média Aritmética	15,70	
Desvio Padrão	1,44	
Coeficiente de Variação	9%	
Limite Inferior	10,99	
Limite Superior	20,42	
Elementos saneados	7	
Média Saneada	15,70	
t de Student	1,4400	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	14,92	-5%
Superior	16,49	5%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

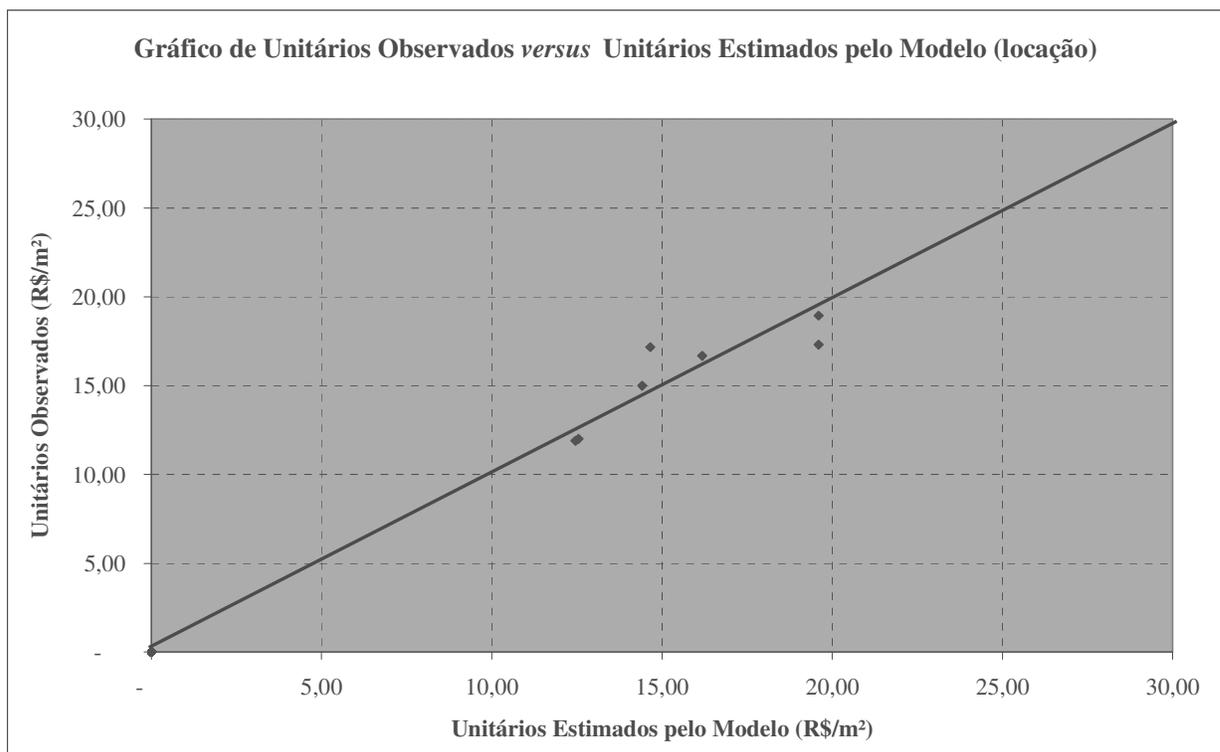
AVALIAÇÃO

Area	17.243,57
------	-----------

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	15,70
Valor do imóvel	270.724
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	257.174
Superior	284.274

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	17%	Unitário Homog.	9%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	12%	V. NãoUsado	17%
V. Depreciação	9%	V. NãoUsado	17%
V. Localização	18%	V. NãoUsado	17%
V. Prop. Área	18%		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	12%	V. NãoUsado	17%
Peso	100%	Peso	0%
V. Depreciação	9%	V. NãoUsado	17%
Peso	100%	Peso	0%
V. Localização	18%	V. NãoUsado	17%
Peso	100%	Peso	0%
V. Prop. Área	18%		
Peso	100%		

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

SOLICITANTE: TRX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**FINALIDADE:** Apoio à Operação de Aquisição**OBJETIVO:** Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda**ENDEREÇO:** Rodovia Miguel Melhado Campos, km 79,5**BAIRRO:** Moinho**CIDADE:** Vinhedo**UF:** SP**TIPO:** Galpões**USO:** Comercial/Industrial**ÁREA DO TERRENO:** Conforme Descrição**ÁREA CONSTRUÍDA:** Conforme Descrição

IMÓVEL I - MAGNA



IMÓVEL II - CERATTI



IMÓVEL III - ISCAR

DATA BASE: Maio/2010**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:**

R\$ 11.890.000,00 (IMÓVEL I - MAGNA)

R\$ 13.554.000,00 (IMÓVEL II - CERATTI)

R\$ 12.512.000,00 (IMÓVEL III - ISCAR)

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rodovia Miguel Melhado Campos, Km 79,5

Bairro: Moinho

Cidade: Vinhedo

UF: SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Dupla

Pistas: Única

Traçado: Retilíneo

Perfil: Inclinado

Pavimentação: Asfalto

Calçadas: Grama (no trecho)

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Residencial/Comercial	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	Área sujeita a enchentes
<input type="checkbox"/> Rural	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input type="checkbox"/> Cultura	Nível de escoamento
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input type="checkbox"/> Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim

Principais pólos de influência: Atividades comercial e industrial principalmente no Distrito Industrial

Principais vias de acesso: Rodovias Anhanguera e a própria Eng. Miguel Melhado Campos

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Conforme descrição separadamente de cada imóvel

5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS



IMÓVEL I – MAGNA

Aspectos Físicos

Área: 32.436,35 m ²	Testada Principal: 258,64 m
Formato: Regular	Superfície: Seca
Topografia: Parte plana no trecho em que estão implantadas as edificações e benfeitorias e parte caída até 5%, partindo do nível do platô	
Observação: Matrícula nº. 428 onde está averbado uma faixa não edificante com 2.241,49 m ²	

Edificação 01 – Galpão (Produção)

Tipo: Galpão	Nº Pavimentos: 1
Padrão Construtivo: Médio	Estrutura: Metálica e concreto pré moldado
Cobertura: Em estrutura metálica com telhas metálicas	
Fechamento Lateral: Lambri em aço pintado com sanduiche de isopor	Pé Direito: 8,00 m
Área Construída: 3.488,60 m ²	Conforme: Planta / informação do proprietário
Idade: 4 anos	Estado de Conservação: Bom
Observações Complementares: Possui escritórios e sanitários em dois pavimentos	
Piso: Concreto de alta resistência (7 ton./m ²) e cerâmica	
Parede: Divisórias em lambri de aço pintado com sanduiche de isopor e azulejos	
Forro: Telhas vãs e lã de vidro nas câmaras	



Vista geral do galpão



Vista geral do galpão



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

Edificação 02 – Área de Utilidades

Tipo: Prédio de apoio		Nº Pavimentos: 01	
Padrão Construtivo: Superior		Estrutura: Concreto armado	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 4,00 m	
Revestimento Externo: Pintura a base de látex			
Dependências Internas: Arquivo morto, gerador, compressor			
Área Construída: 271,14 m ²		Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 4 anos		Estado de Conservação: Entre novo e regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores			
Piso: Cimentado			
Parede: Pintura látex			
Forro: Laje			
Esquadria: Alumínio			



Vista externa



Vista externa

Edificação 03 – Administrativo

Tipo: Prédio de apoio		Nº Pavimentos: 02	
Padrão Construtivo: Superior		Estrutura: Concreto armado – Cobertura com estrutura e telhas metálicas.	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 4,00 m	
Revestimento Externo: Pintura a base de látex			
Dependências Internas: Administrativo, arquivo morto, sanitários e MAPA (Ministério da Agricultura)			
Área Construída: 936,90 m ²		Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 4 anos		Estado de Conservação: Entre novo e regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores			
Piso: Cerâmico, piso elevado e cimentado			
Parede: Pintura látex e azulejos			
Forro: Placas de gesso acartonado, laje e gesso			
Esquadria: Alumínio			



Vista externa



Vista externa



Vista interna administrativo



Recepção

Edificação 04 – Guarita

Tipo: Prédio de apoio		Nº Pavimentos: 01	
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto armado	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 4,00 m	
Revestimento Externo: Pintura a base de látex			
Dependências Internas: Portaria com sanitário			
Área Construída: 142,47 m ²		Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 4 anos	Estado de Conservação: Bom		
Piso: Cerâmico			
Parede: Pintura a base de látex e azulejos			
Forro: Gesso			
Esquadria: Alumínio e vidros			



Vista externa



Vista externa

Edificação 05 – Marquise

Tipo: Cobertura		Nº Pavimentos: 1	
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto pré moldado	
Cobertura: Estrutura metálica com telhas metálicas			
Fechamento Lateral: Por um lado com o galpão		Pé Direito: 8,00 m	
Área Construída: 604,75 m ²		Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 4 anos		Estado de Conservação: Bom	
Piso: Concreto de alta resistência (7 ton./m2)			
Parede: Somente a divisão com o galpão			
Forro: Telhas vãs			



Vista geral



Vista geral

Edificação 06 – Vestiários / Refeitório

Tipo: Prédio de apoio		Nº Pavimentos: 01	
Padrão Construtivo: Superior		Estrutura: Concreto armado	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 4,00 m	
Revestimento Externo: Pintura a base de látex			
Dependências Internas: Administrativo, arquivo morto, sanitários e MAPA (Ministério da Agricultura)			
Área Construída: 1.010,00 m ²		Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 4 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular		
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores			
Piso: Cerâmico, piso elevado e cimentado			
Parede: Pintura látex e azulejos			
Forro: Lambri de alumínio e gesso			
Esquadria: Alumínio			



Vista externa



Vista externa



Refeitório



Vestiário feminino

Benfeitoria 01

Tipo: Caixa d'água	Capacidade: 90.000,00 litros
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 02

Tipo: Base Produtos Químicos	Área: 32,00 m ² (estimado em planta)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 03

Tipo: Pavimentação Asfáltica – tráfego pesado	Área: 4.900,00 m ² (estimada)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 04

Tipo: Fechamento Lateral – alambrado/mourões	Comprimento: 730,00 m (estimado)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 05

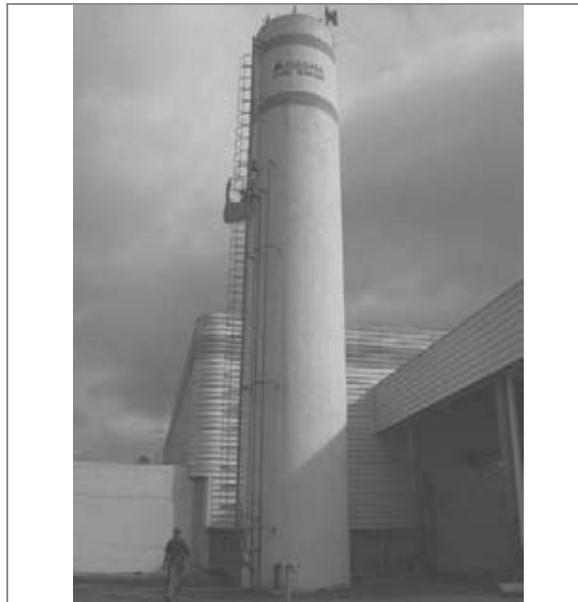
Tipo: Pavimentação em grama	Área: 10.000,00 m ² (estimada)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular



Pavimentação asfáltica



Fechamento lateral e pavimentação asfáltica



Caixa d'água



Pavimentação em grama e fechamento lateral



Produtos químicos

IMÓVEL II – CERATTI

Aspectos Físicos

Área: 39.220,64 m ²	Testada Principal: 149,02 m
Formato: Regular	Superfície: Seca
Topografia: Em aclave na porção frontal e plana no trecho em que estão implantadas as edificações e benfeitorias	
Observação: Matrícula nº. 589 onde está averbado uma faixa não edificante com 2.241,49 m ²	

Edificação 01 – Galpão (Produção)

Tipo: Galpão	Nº Pavimentos: 1
Padrão Construtivo: Médio	Estrutura: Concreto pré moldado
Cobertura: Em estrutura metálica com telhas metálicas	
Fechamento Lateral: Lambri em aço pintado com sanduiche de isopor	Pé Direito: 8,00 m
Área Construída: 5.510,82 m ²	Conforme: Planta / informação do proprietário
Idade: 4 anos	Estado de Conservação: Bom
Observações Complementares: Possui escritórios e sanitários em dois pavimentos, tendo sido considerada somente a área do segundo pavimento para fins de cálculo.	
Piso: Concreto de alta resistência (7 ton./m ²) e cerâmica	
Parede: Divisórias em lambri de aço pintado com sanduiche de isopor e azulejos	
Forro: Telhas vãs e lã de vidro nas câmaras	



Vista geral da fachada da produção



Rodovia SP-127 (Rio Claro – Piracicaba)



Mezanino



Docas



Câmara de resfriados



Preparo da Mortadela



Manutenção interna



Tingimento salsicha



Estufas



Câmara com piso novo antiderrapante



Bloqueio para ida aos sanitários



Produto acabado

Edificação 02 – Administrativo

Tipo: Prédio de apoio		Nº Pavimentos: 01	
Padrão Construtivo: Superior		Estrutura: Concreto armado – Cobertura com estrutura e telhas metálicas.	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 4,00 m	
Revestimento Externo: Pintura a base de látex			
Dependências Internas: Administrativo, arquivo morto, sanitários e MAPA (Ministério da Agricultura)			
Área Construída: 641,34 m ²		Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 4 anos		Estado de Conservação: Entre novo e regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores			
Piso: Cerâmico, piso elevado e cimentado			
Parede: Pintura látex e azulejos			
Forro: Placas de gesso acartonado, laje e gesso			
Esquadria: Alumínio			



Vista externa



Vista externa



Vista interna administrativo



Arquivo morto

Edificação 03 – Prédio de Apoio / Social

Tipo: Prédio de apoio		Nº Pavimentos: 01	
Padrão Construtivo: Superior		Estrutura: Concreto armado – Cobertura com estrutura e telhas metálicas.	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 4,00 m	
Revestimento Externo: Pintura a base de látex			
Dependências Internas: RH, Ambulatório, Lazer, Restaurante, Cozinha, Rouparia, Vestiários e Sanitários			
Área Construída: 850,79 m ²		Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 4 anos		Estado de Conservação: Bom	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores			
Piso: Cerâmico			
Parede: Pintura látex e azulejos			
Forro: Placas de acrílico			
Esquadria: Alumínio			



Vista externa



Lazer



Restaurante



Ambulatório

Edificação 04 – Utilidades

Tipo: Prédio de apoio		Nº Pavimentos: 01	
Padrão Construtivo: Superior		Estrutura: Metálica – Cobertura com estrutura e telhas metálicas	
Fechamento Lateral: Só de um lado em lambri		Pé Direito: 8,00 m	
Revestimento Externo: Parte em telhas de aço			
Dependências Internas: Manutenção com fosso para equipamentos e caldeiraria			
Área Construída: 574,79 m ²		Conforme: Planta / informação do proprietário	
Idade: 4 anos	Estado de Conservação: Bom		
Piso: Concreto			
Parede: Parte em lambri			
Forro: Telha vã			



Vista geral



Vista interna

Edificação 05 – Guarita

Tipo: Prédio de apoio	Nº Pavimentos: 01
Padrão Construtivo: Médio	Estrutura: Concreto armado
Fechamento Lateral: Alvenaria	Pé Direito: 4,00 m
Revestimento Externo: Pintura a base de látex	
Dependências Internas: Portaria com sanitário	
Área Construída: 40,39 m ²	Conforme: Planta / informação do proprietário
Idade: 4 anos	Estado de Conservação: Bom
Piso: Cerâmico	
Parede: Pintura a base de látex e azulejos	
Forro: Placas de acrílico	
Esquadria: Alumínio	



Vista geral

Benfeitoria 01

Tipo: Passarela externa	Área: 77,80 m ²
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 02

Tipo: Caixa d'água	Área: 28,27 m ²
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 03

Tipo: Cabine Primária	Área: 34,96 m ²
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 04

Tipo: E.T.E. e E.T.A.	Área: 224,40 m ²
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 05

Tipo: Tanque de reuso	Área: 11,87 m ²
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 06

Tipo: Depósito de GLP e Pipe Rack	Área: 46,45 m ²
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 07

Tipo: Pavimentação Asfáltica – tráfego pesado	Área: 7.000,00 m ² (estimada)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 08

Tipo: Fechamento Lateral – alambrado/mourões	Comprimento: 860,00 (estimado)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 09

Tipo: Pavimentação em grama	Área: 2.900,00 m ² (estimada)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular



Passarela externa ao fundo



Cabine primária



E.T.A. / E.T.E / Depósito de GLP



Tanque de reuso



Pavimentação asfáltica



Pavimentação e fechamento lateral

IMÓVEL III – ISCAR

Aspectos Físicos

Área: 28.056,54 m ²	Testada Principal: 61,77 m
Formato: Regular	Superfície: Seca
Topografia: Em aclave na porção frontal e plana no trecho em que estão implantadas as edificações e benfeitorias	
Observação: Matrícula nº. 1.414 onde está averbado uma faixa não edificante com 3.514,97 m ²	

Edificação 01 – Galpão (Produção)

Tipo: Galpão	Nº Pavimentos: 2
Padrão Construtivo: Médio	Estrutura: Concreto pré moldado
Cobertura: Estrutura metálica com telhas metálicas	
Fechamento Lateral: Lambri em aço pintado com sanduiche de isopor	Pé Direito: 8,00 m
Área Construída: 4.407,21 m ²	Conforme: Planta / informação do proprietário
Idade: 6 anos	Estado de Conservação: Bom
Observações Complementares: Possui escritórios e sanitários em dois pavimentos	
Piso: Concreto de alta resistência (7 ton./m ²), carpete, porcelanato e cerâmica	
Parede: Divisórias em lambri de aço pintado com sanduiche de isopor, pintura a base de látex e azulejos	
Forro: Telhas vãs com isolamento acústico, gesso acartonado e laje	
Esquadria: Alumínio	



Vista geral



Vista Geral



Vista Geral



Recepção



Pavimento superior - administração



Pavimento superior – cabine primária



Produção



Produção



Produção / ao fundo mezanino



Treinamento



Produção



Qualidade / logística

Benfeitoria 01

Tipo: Caixa d'água	Volume: 80 m ³ (estimado)
Idade: 6 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 02

Tipo: Guarita	Área: 35,00 m ² (estimada)
Idade: 6 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 03

Tipo: Pavimentação Asfáltica – tráfego pesado	Área: 3.300,00 m ² (estimada)
Idade: 6 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 04

Tipo: Fechamento Lateral – alambrado/mourões	Comprimento: 650,00 (estimado)
Idade: 6 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 05

Tipo: Pavimentação em grama	Área: 12.200,00 m ² (estimada)
Idade: 6 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular

Benfeitoria 06

Tipo: Churrasqueira	Área: 64,00 m ² (estimada)
Idade: 6 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular



Estacionamento – pavimentação asfáltica



Grama



Fechamento lateral



Guarita



Caixa d'água



Campo de futebol



Churrasqueira

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas:

- cópia das matrículas nºs 589, 428 e 1.414;
- cópia de planta de arquitetura dos imóveis 1 e 2;
- cópia do IPTU;

Para fins de cálculo, foram utilizadas áreas de terreno e construída conforme matrículas, exceto para os imóveis da Magna e da Ceratti, em que as áreas construídas foram extraídas das plantas.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Nenhum estudo de impacto ambiental ou de preservação de patrimônio histórico foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais e de preservação de patrimônio histórico de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidos por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

A posse deste relatório ou cópia do mesmo não dá o direito de publicação. Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão de uso, a identidade do avaliador, a firma em contato com o avaliador ou qualquer referência a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da Consult.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

8. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Evolutivo" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Determinação do Valor do Terreno

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

Valor de Mercado

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário;
- contratos de locação em vigência, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

IMÓVEL I

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	32.436,35	128,15				1,00	4.156.718	4.156.718
Edificações								
01. Galpão	3.488,60	1.000,00	4	b	55	0,96	3.488.600	3.349.056
02. Área Utilidades	271,14	850,00	4	b	55	0,96	230.469	221.250
03. Administração	936,90	1.200,00	4	b	55	0,96	1.124.280	1.079.309
04. Guarita	142,47	1.400,00	4	b	55	0,96	199.458	191.480
05. Marquise	604,75	400,00	4	b	55	0,96	241.900	232.224
06. Vestiários/Refeitório	1.010,00	1.100,00	4	b	55	0,96	1.111.000	1.066.560
Subtotal Edificações	6.453,86						6.395.707	6.139.879
Benfeitorias								
01. Caixa d'água (m3)	90,00	700,00	4	b	55	0,96	63.000	60.480
02. Dep. Prod. Químicos (m2)	32,00	1.000,00	4	b	55	0,96	32.000	30.720
03. Pavimentação Asfáltica (m2)	4.900,00	65,00	4	b	36	0,94	318.500	299.390
04. Fechamento Lateral (m)	730,00	120,00	4	b	26	0,92	87.600	80.592
05. Pavimentação em Grama (m2)	10.000,00	5,00	4	b	11	0,83	50.000	41.500
Subtotal Benfeitorias							551.100	512.682
Edificações e Benfeitorias					54	0,96	6.946.807	6.652.561
Custos							11.103.525	10.809.279
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,10		11.890.207

IMÓVEL II

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	39.220,64	123,55				1,00	4.845.710	4.845.710
Edificações								
01. Galpão	5.510,82	1.100,00	4	b	55	0,96	6.061.902	5.819.426
02. Administrativo	641,34	1.300,00	4	b	55	0,96	833.742	800.392
03. Apoio / Social	850,79	1.200,00	4	b	55	0,96	1.020.948	980.110
04. Utilidades	574,79	650,00	4	b	55	0,96	373.614	358.669
05. Guarita	40,39	1.800,00	4	b	55	0,96	72.702	69.794
Subtotal Edificações	7.618,13						8.362.908	8.028.391
Benfeitorias								
01. Passarela externa	77,80	200,00	4	b	55	0,96	15.560	14.938
02. Caixa d'água	28,27	750,00	4	b	55	0,96	21.203	20.355
03. Cabine Primária	34,96	850,00	4	b	55	0,96	29.716	28.527
04. ETE e ETA	224,40	300,00	4	b	55	0,96	67.320	64.627
05. Tanque de reuso	11,87	650,00	4	b	55	0,96	7.716	7.407
06. Base depósito GLP e Pipe Rack	46,45	350,00	4	b	55	0,96	16.258	15.608
07. Pavimentação asfáltica	7.000,00	65,00	4	b	46	0,96	455.000	436.800
08. Fechamento lateral	860,00	100,00	4	b	26	0,92	86.000	79.120
09. Pavimentação em grama	2.900,00	5,00	4	b	11	0,83	14.500	12.035
Subtotal Benfeitorias							713.273	679.417
Edificações e Benfeitorias					54	0,96	9.076.181	8.707.808
Custos							13.921.891	13.553.518
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,00		13.553.518

IMÓVEL III

Denominação	Area (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	28.056,54	132,36				1,00	3.713.564	3.713.564
Edificações								
01. Galpão	4.407,21	1.500,00	6	b	53	0,94	6.610.815	6.214.166
Subtotal Edificações	4.407,21						6.610.815	6.214.166
Benfeitorias								
01. Caixa d'água	80,00	700,00	6	b	44	0,93	56.000	52.080
02. Guarita	35,00	1.800,00	6	b	53	0,94	63.000	59.220
03. Pavimentação asfáltica	3.300,00	70,00	6	b	44	0,93	231.000	214.830
04. Fechamento lateral	650,00	120,00	6	b	24	0,88	78.000	68.640
05. Pavimentação em grama	12.200,00	5,00	6	b	9	0,72	61.000	43.920
06. Churrasqueira	64,00	1.000,00	6	b	53	0,94	64.000	60.160
Subtotal Benfeitorias							553.000	498.850
Edificações e Benfeitorias					52	0,94	7.163.815	6.713.016
Custos							10.877.379	10.426.580
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,20		12.511.896

RESUMO:

IMÓVEL I - MAGNA: R\$ 11.890.000,00

IMÓVEL II - CERATTI: R\$ 13.554.000,00

IMÓVEL III - ISCAR: R\$ 12.512.000,00

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

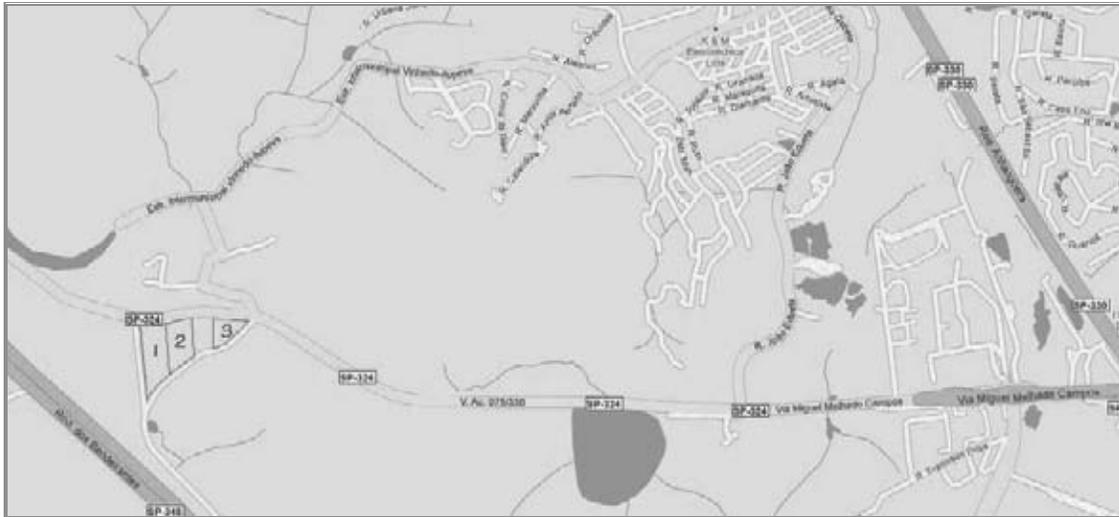
PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

SILVIO J. VELLUDO
ENG^o CIVIL - CREA Nº5060.662.723/D

Data e Local: São Paulo, 24 de Maio de 2.010.

ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Vista via satélite do imóvel

B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA E ACESSO



Rodovia Miguel Melhado Campos



Rodovia Miguel Melhado Campos



Entrada para Imóveis 1 e 2



Ocupação circunvizinha



Ocupação circunvizinha e ao fundo Rod. Bandeirantes



Ocupação circunvizinha

D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a *priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% e 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00
caído para os fundos até 5% = 0,95
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
caído para os fundos mais de 20% = 0,70
em aclave até 10% = 0,95
em aclave até 20% = 0,90
em aclave acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00
terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferida para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

IMÓVEL 1: MAGNA

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	3	
Média Aritmética	128,15	
Desvio Padrão	6,80	
Coefficiente de Variação	5%	
Limite Inferior	89,70	
Limite Superior	166,59	
Elementos saneados	3	
Média Saneada	128,15	
t de Student	1,8860	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	120,74	-6%
Superior	135,56	6%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

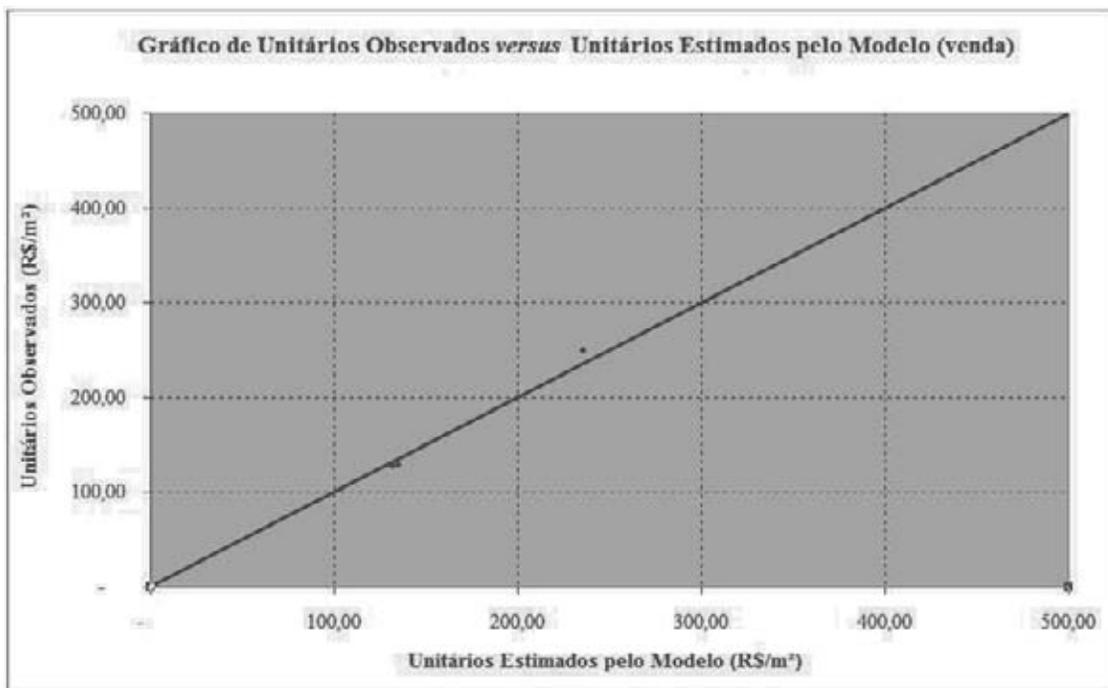
AVALIAÇÃO

Área	32.436,35
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	128,15
Valor do Terreno	4.156.718
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.916.394
Superior	4.397.042

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	34%	Unitário Homog.	5%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	19%	V. Aproveitamento	34%
V. Testada	34%	V. Superfície	34%
V. Profundidade	34%	V. Frentes	34%
V. Prop. Área	22%	V. NãoUsado	34%
V. Topografia	27%	V. NãoUsado	34%
V. Nivelamento	40%	V. NãoUsado	34%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	19%	V. Aproveitamento	34%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	34%	V. Superfície	34%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	34%	V. Frentes	34%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	22%	V. NãoUsado	34%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	27%	V. NãoUsado	34%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	40%	V. NãoUsado	34%
Peso	100%	Peso	0%

IMÓVEL 2: CERATTI

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	3	
Média Aritmética	123,55	
Desvio Padrão	3,87	
Coefficiente de Variação	3%	
Limite Inferior	86,48	
Limite Superior	160,61	
Elementos saneados	3	
Média Saneada	123,55	
t de Student	1,8860	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	119,33	-3%
Superior	127,76	3%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

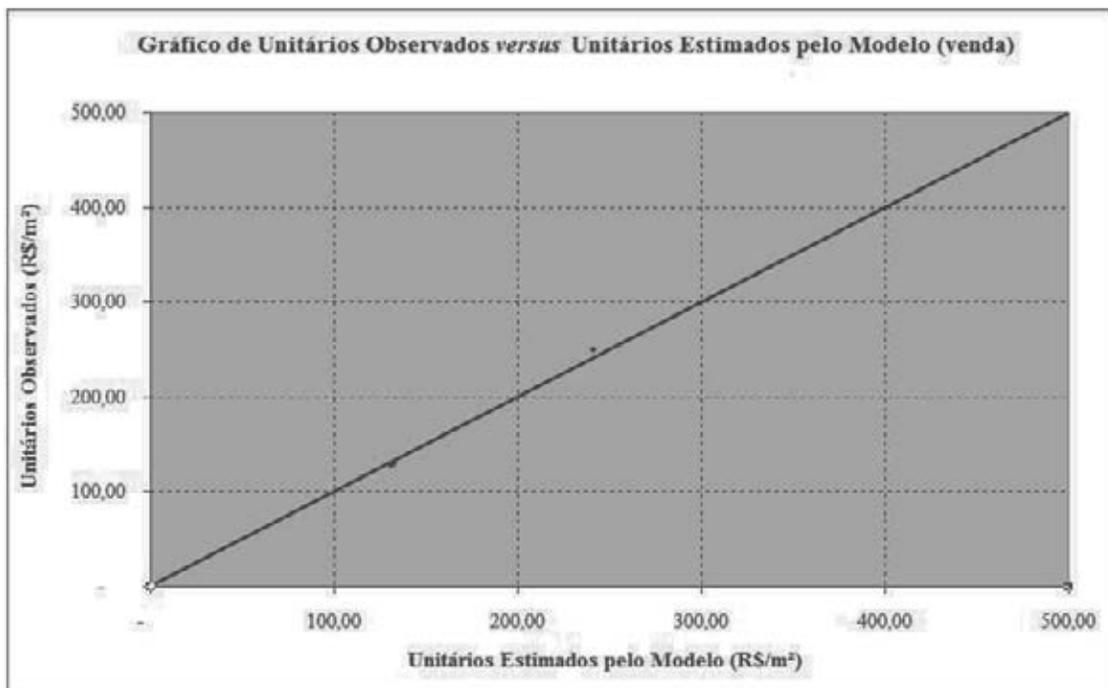
AVALIAÇÃO

Área	39.220,64
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	123,55
Valor do Terreno	4.845.710
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	4.680.283
Superior	5.011.137

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	34%	Unitário Homog.	3%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	19%	V. Aproveitamento	34%
V. Testada	34%	V. Superfície	34%
V. Profundidade	34%	V. Frentes	34%
V. Prop. Área	20%	V. NãoUsado	34%
V. Topografia	27%	V. NãoUsado	34%
V. Nivelamento	40%	V. NãoUsado	34%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	19%	V. Aproveitamento	34%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	34%	V. Superfície	34%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	34%	V. Frentes	34%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	20%	V. NãoUsado	34%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	27%	V. NãoUsado	34%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	40%	V. NãoUsado	34%
Peso	100%	Peso	0%

IMÓVEL 1: MAGNA

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	3	
Média Aritmética	132,36	
Desvio Padrão	10,08	
Coefficiente de Variação	8%	
Limite Inferior	92,65	
Limite Superior	172,07	
Elementos saneados	3	
Média Saneada	132,36	
t de Student	1,8860	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	121,38	-8%
Superior	143,34	8%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

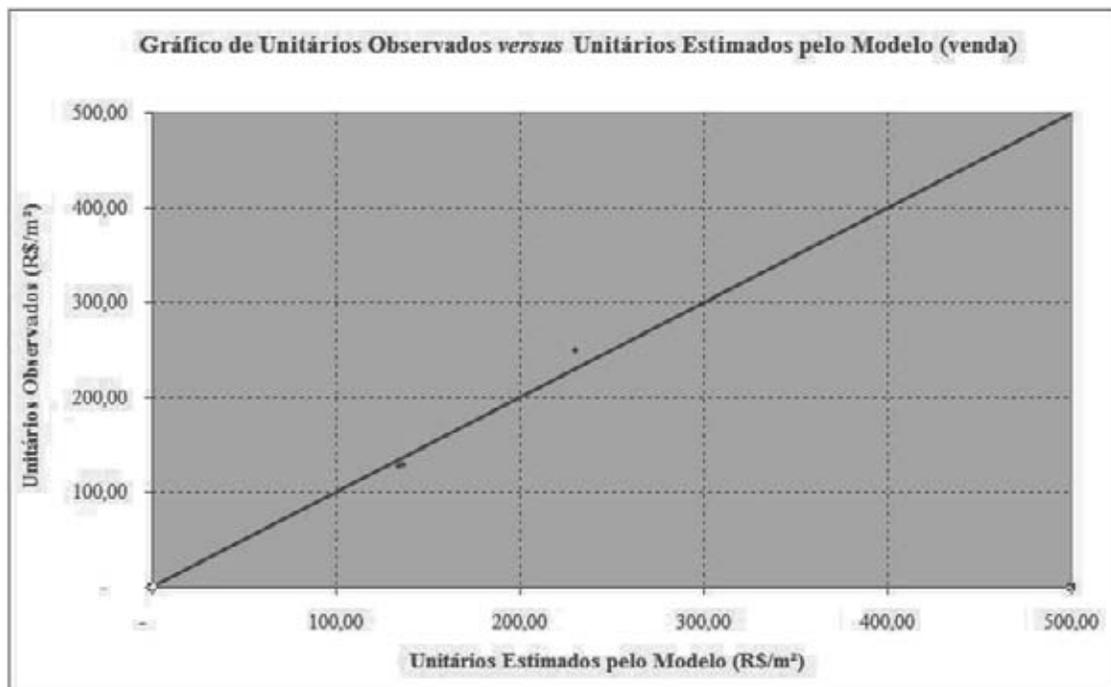
AVALIAÇÃO

Area	28.056,54
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	132,36
Valor do Terreno	3.713.564
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.405.552
Superior	4.021.576

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	34%	Unitário Homog.	8%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	19%	V. Aproveitamento	34%
V. Testada	34%	V. Superfície	34%
V. Profundidade	34%	V. Frentes	34%
V. Prop. Área	23%	V. NãoUsado	34%
V. Topografia	27%	V. NãoUsado	34%
V. Nivelamento	40%	V. NãoUsado	34%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	19%	V. Aproveitamento	34%
Peso	100%	Peso	0%
V. Testada	34%	V. Superfície	34%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	34%	V. Frentes	34%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	23%	V. NãoUsado	34%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	27%	V. NãoUsado	34%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	40%	V. NãoUsado	34%
Peso	100%	Peso	0%

TRATAMENTO DE DADOS

IMÓVEL I

TRATAMENTO DE DADOS

IMÓVEL II

TRATAMENTO DE DADOS

IMÓVEL II

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

SOLICITANTE: TRX Realty**FINALIDADE:** Apoio a operação de aquisição**OBJETIVO:** Determinação dos valores de mercado**ENDEREÇO:** Rodovia BR 470, nº 5.080 – Km 5**BAIRRO:** Machado**CIDADE:** Navegantes**UF:** SC**TIPO:** Galpão Comercial**USO:** Comercial**ÁREA DO TERRENO:** 15.261,50 ² Área da matrícula 1532 do CRI de Navegantes menos a área do DENIT**ÁREA CONSTRUÍDA:** 9.793,66m² conforme averbação 2 da matrícula 1532 do CRI de Navegantes**DATA BASE:** Abril/2010**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 10.194.000,00

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rodovia BR 470, nº 5.080 – Km 5

Bairro: Machado

Cidade: Navegantes

UF: SC

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Dupla

Pistas: 2 pistas

Traçado: Retilíneo

Perfil: Plano

Pavimentação: Asfalto

Calçadas: Inexistente

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial/Comercial	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	Área sujeita a enchentes
<input checked="" type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	Nível de escoamento
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	<input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Principais pólos de influência: Porto e Aeroporto internacional

Principais vias de acesso: BR 101, BR 480

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos

Área: 18.861,50m ²	Testada Principal: 144 m lineares de frente para rodovia BR470
Formato: Trapezoidal	Superfície: Seca
Topografia: Plana	
Observação: Na planta do empreendimento A1 consta 18.661,50 como área do terreno Esta planta também mostra que o imóvel ocupa a faixa de domínio de 25m do DENIT Esta faixa de domínio do DENIT é de 3.600m ² (144x25) Portanto a área real do imóvel considerado a área da matrícula menos a do DENIT é 15.261,50 m ²	

4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Nome da Zona: - MUQ 5 (Macrozona Urbana Qualificação 5) - Eixo de Serviço (zoneamento que prevalece) -sob o cone de aproximação da nova pista do aeroporto	Coefficiente de Aproveitamento: Básico: 1,00 Máximo: 2,00
Taxa Máxima de ocupação : 70%	

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Edificação 01

Tipo: Administração		Nº Pavimentos: 01	
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto armado – Cobertura com estrutura de madeira e telhas de cimento amianto 6mm.	
Fechamento Lateral: Alvenaria		Pé Direito: 2,7 m	
Revestimento Externo: Reboco			
Dependências Internas: Recepção, escritório, Wc masculino e feminino, Wc para motoristas, vestiário, refeitório, cozinha/lavação.			
Área Construída: 228,66 m ²		Conforme: Planta A1 da M.Design Engenharia	
Idade: 5 anos		Estado de Conservação: Regular	
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores			
Piso: Cerâmico.			
Parede: Reboco c/ Pintura e cerâmica.			
Forro: Reboco c/ Pintura.			
Esquadria: Alumínio.			



Edificação 02

Tipo: Galpão		Nº Pavimentos: 1	
Padrão Construtivo: Médio		Estrutura: Concreto pré-moldado – Cobertura com estrutura em concreto, telhas de cimento amianto 6mm e telhas transparentes 6mm.	
Fechamento Lateral: Concreto pré-moldado		Pé Direito: 8 m (junto aos pilares)	
Área Construída: 9.565,00 m ²		Conforme: Planta A1 da M.Design Engenharia	
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Regular		
Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores, alarme contra incêndio e segurança			
Observações Complementares:			
Piso: Concreto de alta resistência e Cerâmica			
Parede: Divisórias			
Forro: PVC			
Esquadria: Alumínio e ferro.			



Benfeitoria 01

Tipo: Pavimentação em Blokret	Área: 832,10 m ² (conforme planta)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Entre novo e regular
Observações Complementares: Piso dos recuos laterais e fundo	

Benfeitoria 02

Tipo: Pavimentação asfáltica	Área: 5.639,17m ² (conforme planta)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Reparos Simples
Observações Complementares: Pátio de estacionamento	

Benfeitoria 03

Tipo: Muros da frente	Volume: 144 metros lineares (conforme planta)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Reparos Simples
Observações Complementares: Capacidade estimada	

Benfeitoria 04

Tipo: Fechamento Lateral (Muro Alvenaria)	Comprimento: 423 metros lineares (conforme planta)
Idade: 5 anos	Estado de Conservação: Reparos Simples



Recuo lateral, piso Blokret, muro de alvenaria



Pátio de estacionamento, piso asfáltico



Muro da frente, alvenaria e gradil



Portão de acesso

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas:

- cópia da matrícula nº 1.532;
- cópia de 3 plantas de arquitetura e 1 planta da Pavimentação asfáltica e drenagem pluvial;
- cópia do IPTU.
- Copia da certidão de onus

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Nenhum estudo de impacto ambiental ou de preservação de patrimônio histórico foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais e de preservação de patrimônio histórico de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidos por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

A posse deste relatório ou cópia do mesmo não dá o direito de publicação. Nenhuma parte deste relatório, principalmente qualquer conclusão de uso, a identidade do avaliador, a firma em contato com o avaliador ou qualquer referência a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ou às designações concedidas por essas organizações, poderá ser divulgada para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento por escrito e a aprovação da Consult.

8. METODOLOGIA

1. NORMAS TECNICAS

A Consult, como empresa especializada no segmento de Engenharia de Avaliações, adota em seus laudos as mais avançadas técnicas de cálculo, sempre respeitando as normas oficiais e os critérios já consagrados em nosso meio.

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é constituída em 7 partes, sob o título geral de "Avaliação de bens" e número referencial NBR 14653.

A Parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais e está com vigência ativa desde 30/05/2001, contudo só deverá ser utilizada em conjunto com as demais partes citadas abaixo:

Parte 2: Imóveis Urbanos (em vigor desde 01/07/04)

Parte 3: Imóveis Rurais (em vigor desde 01/07/04)

Parte 4: Empreendimentos (em vigor desde 30/01/03)

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral (em vigor desde 05/07/06)

Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais (em fase de elaboração)

Parte 7: Patrimônios Históricos (em fase de elaboração)

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2, complementada por conceitos da parte 4.

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte da solicitante, reproduzimos os itens 8.2 "Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos", 8.3 "Métodos para identificar o custo de um bem" e 8.4 "Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento" da NBR 14653-1.

2.1. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

2.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2.1.2. MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

2.1.3. MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

2.1.4. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

2.2. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

2.2.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2.2.2. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

2.3. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

3. CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

No presente caso, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento avaliando, sua situação geosócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores.

Para aferição dos resultados obtidos pelo critério anterior estimou-se os valores através do Método Evolutivo, analisando a coerência dos parâmetros utilizados e confirmando a avaliação pelo Método da Renda.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

O presente trabalho é classificado como "Grau I" quanto à fundamentação e "Grau II" quanto à precisão, para a análise do método comparativo de locação, conforme a pontuação atingida que segue em anexo a este relatório.

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com as disposições do solicitante, no presente laudo definimos os Valores de Mercado cujas definições técnicas são as seguintes:

- Valor de Mercado: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

1. MODELO DE ANÁLISE

O modelo de análise estabelecido para a avaliação por Fluxo de Caixa Descontado (DCF) contempla o Ciclo Operacional completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento, normalmente com uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingir o nível de maturação, passando assim para uma fase de estabilidade ou evolução vegetativa acompanhando as oscilações normais do mercado. Nas projeções usualmente se divide em 2 partes:

Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em aproximadamente 15 anos.

Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Neste cenário em que o empreendimento é representado por um galpão comercial de grande porte, estabeleceu-se que o Investidor com recursos próprios:

irá adquirir o imóvel na data atual pelo valor de mercado (incógnita da avaliação);

irá receber os alugueis devidos, gerando assim os resultados que proporcionarão o retorno do capital investido.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES DO MODELO

Para a análise do empreendimento objeto deste estudo foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes adicionais do uso do relatório, as quais detalhamos abaixo:

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na base de abril de 2010, conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
a avaliação admitiu o imóvel pronto e que os aspectos técnicos construtivos foram executados e montados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras e equipamentos que tragam conseqüências negativas no futuro, afetando o desempenho do imóvel;
- a avaliação admitiu que não existem dívidas ou créditos em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas ou acrescidas aos valores arbitrados neste relatório;
consideramos que o proprietário do imóvel terá a mesma carga de impostos de pessoas jurídicas convencionais, não simulando suas diferenças em função de regimes de tributação especial ou modelos de engenharia tributária;
os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento do empreendimento;

Desta forma, ressaltamos que os valores e indicadores de qualidade obtidos neste estudo estão vinculados aos cenários arbitrados para simulação, devendo o decisor analisar estes resultados em conjunto com os parâmetros fixados no modelo de projeção.

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO (FCF)

Em termos gerais, os fluxos de caixa do empreendimento são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais e impostos, mas antes que sejam realizados quaisquer pagamentos a detentores de direitos, normalmente representados por capital próprio (Equity) e capital de terceiros (Debt).

No presente caso apenas para definir uma estrutura de simulação, projetamos os fluxos de caixa considerando a estrutura de uma empresa convencional adaptada para a situação de um empreendimento com emissão de cotas no volume necessário para suprir os recursos de aquisição do empreendimento e com remuneração variável de forma a zerar o fluxo de caixa, repassando para aos acionistas 100% dos resultados.

Neste contexto estaremos verificando a viabilidade de investimento na visão dos acionistas que nesta modelagem representam os investidores do negócio.

Pessoa Jurídica Convencional		Acionistas	
+	Receitas Operacionais	-	Integralização dos Acionistas
		+	Distribuição de Dividendos
	Aluguéis Efetivos	-	Impostos
	Receitas de estacionamento	+	Valor Residual
	Outras receitas	=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas
-	Impostos sobre receitas		
	PIS		
	COFINS		
-	Despesas Operacionais		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		
	Inadimplência irre recuperável		
	Outras despesas operacionais		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		
-	Depreciação		
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		
-	Remuneração de detentores de direitos		
=	Lucro antes de Impostos		
-	Impostos		
=	Lucro líquido		
+	Depreciação e Amortização		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		
-	Investimento em novos ativos		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		
+	Integralização dos Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade		

Os parâmetros utilizados para o arbitramento do fluxo mais provável estão apresentadas nos itens seguintes, adaptando-se a composição de apuração do resultado disponível ao modelo apresentado acima e considerando-se a estrutura tributária de uma empresa convencional.

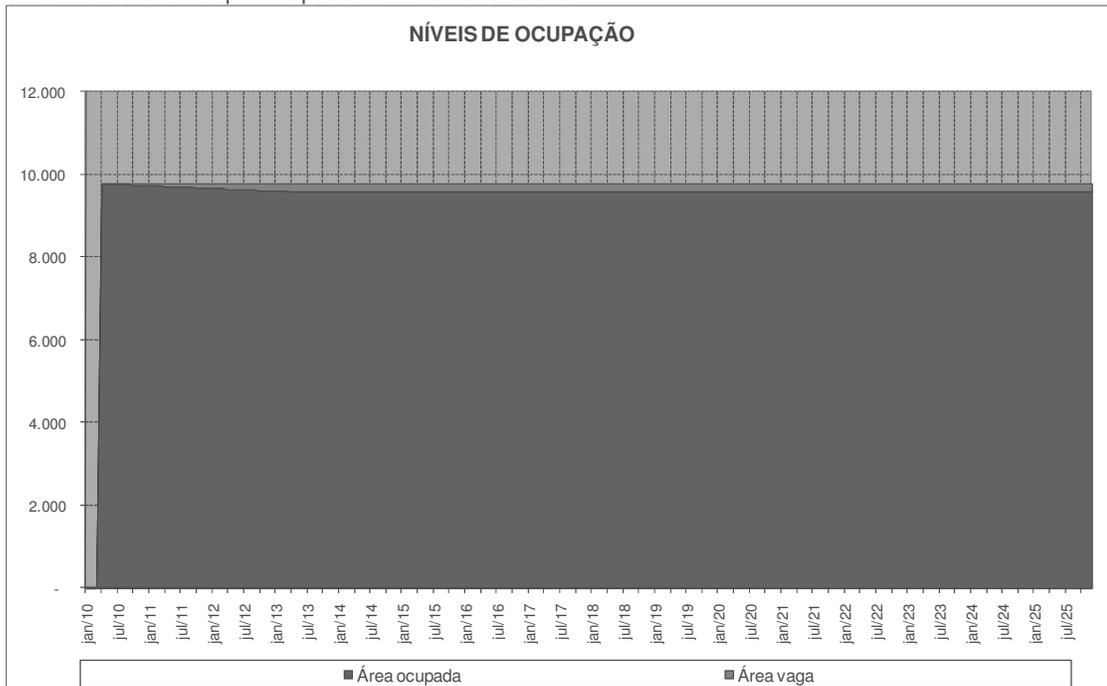
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

As receitas operacionais são compostas basicamente pelos aluguéis do imóvel, não existindo outras receitas.

Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	9,50	
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	12,00	
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	34	após início dos alugueis
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	120	após estabilização
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	12,00	
Ocupação atual - %	100%	
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	36	após início dos alugueis
Vacância estabilizada - %	1,5%	
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	120	após estabilização
Vacância no final da vida útil - %	2,0%	
Condomínio/IPTU inicial - R\$/m2	5,00	
Prazo para estabilizar o condomínio - meses	6	após início dos alugueis
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	4,00	
Gestão de contratos de locação - % do potencial de receita bruta	1,5%	
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos	0,5%	
Receita líquida de estacionamento - % dos alugueis efetivos	0,0%	
Outras receitas operacionais - % dos alugueis efetivos	0,0%	
Inflação inicial - % ao ano	4,5%	
Inflação estabilizada - % ao ano	4,5%	
Prazo para estabilizar a inflação - meses	60	após início dos alugueis
Vida útil real do empreendimento (anos)	60	

Sobre o potencial de aluguéis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função do reajuste não ser feito em periodicidades inferiores há 12 meses. Para isto utilizou-se o parâmetro apresentado na tabela sobre a inflação esperada.

O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo:



Definida as bases das receitas, partimos para as projeções das despesas operacionais que reduzirão o resultado líquido.

Estas despesas são representadas basicamente pelos condomínios (limpeza e segurança) e outras taxas para quando estiver vago que devem ser assumidos pelos proprietários, além das despesas administrativas do condomínio e uma previsão para eventuais inadimplências irreversíveis. Neste caso como o locatário é único o modelo de simulação proposto adota um parâmetro para todo o fluxo que corresponde a uma provisão para eventuais períodos de vacância na troca de usuários.

Os impostos de renda e contribuição social sobre o lucro foram calculados no conceito de tributação por lucro presumido, fixando as alíquotas sobre a base de cálculo do faturamento em 4,8% e um adicional de 3,2% para o Imposto de Renda e 2,88% para a Contribuição Social. Como custos de impostos diretos fixou-se 3% de COFINS e 0,65% de PIS.

3.4. OUTROS PARÂMETROS ADICIONAIS

Em complemento aos parâmetros apresentados nos itens anteriores, devemos considerar também que a depreciação fiscal foi calculada em função do custo de reposição do empreendimento, adotando-se uma vida útil recomendada de 25 anos para edificações, ressaltando-se que este aspecto não tem influência nos resultados porque esta despesa não representa uma saída de caixa, normalmente só estimada para apuração da base cálculo dos impostos, que no caso não se aplica para empresas tributadas pelo lucro presumido.

O que irá impactar os resultados são as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme o critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 60 anos.

O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 15 anos, considerando o prazo restante da vida útil do imóvel, representando um ciclo de estabilidade ou evolução vegetativa, passando para a fase de exaustão até o final da vida útil.

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 10,60% ao ano.

4. CUSTO DE CAPITAL DO ACIONISTA (Ke)

A taxa utilizada para descontar o fluxo de caixa do empreendimento é conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC - Weighted Average Cost of Capital) e converte o fluxo de caixa futuro em valor presente para todos os investidores, considerando que tanto os credores quanto os acionistas esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O princípio mais importante a ser seguido quando se calcula o WACC é que ele tem de ser consistente com o método de avaliação e com a definição do fluxo de caixa a ser descontado, compatibilizando principalmente as questões relativas a inflação e impostos.

A fórmula geral utilizada para a estimativa do WACC depois dos impostos é a seguinte:

$$\text{WACC} = [(Kd \times (1 - t) \times Pd) + (Ke \times (1 - Pd))]]$$

Onde:

WACC = Custo médio ponderado de capital

Kd = Custo de dívida (capital de terceiros)

t = Alíquota de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Pd = Participação da dívida na estrutura de capital total

Ke = Custo de patrimônio líquido (capital próprio)

O custo de capital de terceiros foi desconsiderado em função de que o empreendimento é não alavancado, financiado exclusivamente por capital próprio (resultando $\text{WACC} = Ke$)

Para estimar os custos de financiamento de capital próprio (Ke), utilizou-se os parâmetros do mercado para investimento de longo prazo.

O cálculo foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Price Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta arbitrado para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

$$Ke = Rf + (MRp \times Beta)$$

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

MRp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

Beta = risco sistemático da empresa ou empreendimento

Para estimar a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o referencial da taxa de aplicação em título do tesouro nacional de longo prazo.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (R_m) foi considerado o prêmio médio de 5,00% ao ano (fonte Aswath Damodaran) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento em sua fase atual, como não existem parâmetros no mercado brasileiro, optamos por nos orientar em função dos referenciais apresentados no site do professor Aswath Damodaran para o setor do mercado imobiliário, representado pelas empresas dos setores de Real Estate Operating Companies, Real Estate Development e Real Estate Services, que atualmente apresentam beta médios variando de 0,40 a 1,00 para os países emergentes.

O beta arbitrado para este imóvel em função da situação de risco apresentada foi de 0,79

Na fórmula de cálculo do K_e não foi considerado o Beta alavancado, admitindo-se que o investimento é financiado totalmente com capital próprio.

Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa é o seguinte:

$$K_e = 6,5 + (4,36 \times 0,79) = 10,0 \%$$

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de um empreendimento desta natureza.

5 VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico do empreendimento equiparado ao valor de mercado do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (Ke) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPVi = \sum_{i=1}^n \frac{FCFi}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

NPVi = Valor Econômico do Empreendimento na data (i)

FCFi = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

Ke = custo de capital

Com base no modelo de cenário proposto, arbitrou-se o seguinte valor referencial para o empreendimento na data atual.

Data base	abr/10
Valor Economico do Empreendimento - R\$	10.194.361,05
R\$ / m ²	1040,91

Não podemos esquecer também que o investidor deve ter consciência que qualquer decisão com base nestas informações deve ser precedida de uma análise cuidadosa das premissas e parâmetros fixados para a simulação, visto que estes resultados são vinculados aos cenários arbitrados, podendo apresentar diferenças em suas variáveis que carregam normalmente um grau de incerteza usual nestes modelos de simulação.

É importante ressaltar que estas simulações são formadas por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela solicitante e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do imóvel. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio desta simulação fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva do imóvel está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e pela própria solicitante, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de aluguéis, taxas de vacância, inadimplência e outras variáveis relevantes.

10. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO

Determinação do Valor do Terreno

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

Memorial de Cálculo

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Denominação	Área (m ²)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	15.261,50	92,26				1,00	1.408.026	1.408.026
Edificações								
01. Administração	228,66	800,00	5	c	52	0,93	182.928	170.123
02. Galpão	9.565,00	920,00	5	c	52	0,93	8.799.800	8.183.814
Subtotal Edificações	9.793,66						8.982.728	8.353.937
Benfeitorias								
01. Pavimentação em bloket	832,10	55,00	5	b	30	0,92	45.766	42.105
02. Pavimentação asfáltica	5.639,17	80,00	5	e	26	0,76	451.134	342.862
03. Muro da Frente (m)	144,00	170,00	5	e	34	0,77	24.480	18.850
04. Muros laterais - (m)	423,00	160,00	5	e	34	0,77	67.680	52.114
Subtotal Benfeitorias							589.060	455.931
Edificações e Benfeitorias					51	0,92	9.571.788	8.809.868
Custos							10.979.814	10.217.894
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,998		10.194.000

11. CONCLUSÃO

Desta forma concluímos os seguintes valores para o empreendimento avaliando, considerando para este tipo de empreendimento como mais representativo o resultado pelo Método da Renda, para a data base de abril de 2010:

VALOR DO EMPREENDIMENTO

R\$ 10.194.000,00 (dez milhões cento e noventa e quatro mil reais)

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo administrador do shopping e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva do empreendimento está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult ou pelo próprio administrador, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de alugueis, taxas de vacância, política de impostos, custos de operação e outras variáveis relevantes.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

ROBERTO MAURO COSTA
ENGo CIVIL - CREA Nº 5060.356.339/D

Data e Local:	São Paulo, 23 de Abril de 2.010
---------------	---------------------------------

B. IMÓVEL AVALIANDO



Vista geral da entrada do Galpão da Magazine Luiza



BR 480, Galpão Magazine Luiza à direita



Fachada Principal



Fachada Principal Continuação



Acesso ao Galpão



Recepção Galpão



Carga e Descarga



Controle, Galpão



Galpão, foto interna, entrada



Galpão foto interna, corredor longitudinal



Galpão detalhe da cobertura, junto a entrada das docas



Vista do Pátio, ao fundo Administração



Escritório



Cozinha



Banheiro



Vestiário

ANEXOS

AVALIAÇÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO

D. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a *priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00
caído para os fundos até 5% = 0,95
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
caído para os fundos mais de 20% = 0,70
em aclave até 10% = 0,95
em aclave até 20% = 0,90
em aclave acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00
terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	4	
Média Aritmética	92,26	
Desvio Padrão	20,78	
Coefficiente de Variação	23%	
Limite Inferior	64,58	
Limite Superior	119,93	
Elementos saneados	4	
Média Saneada	92,26	
t de Student	1,6380	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	75,24	-18%
Superior	109,28	18%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

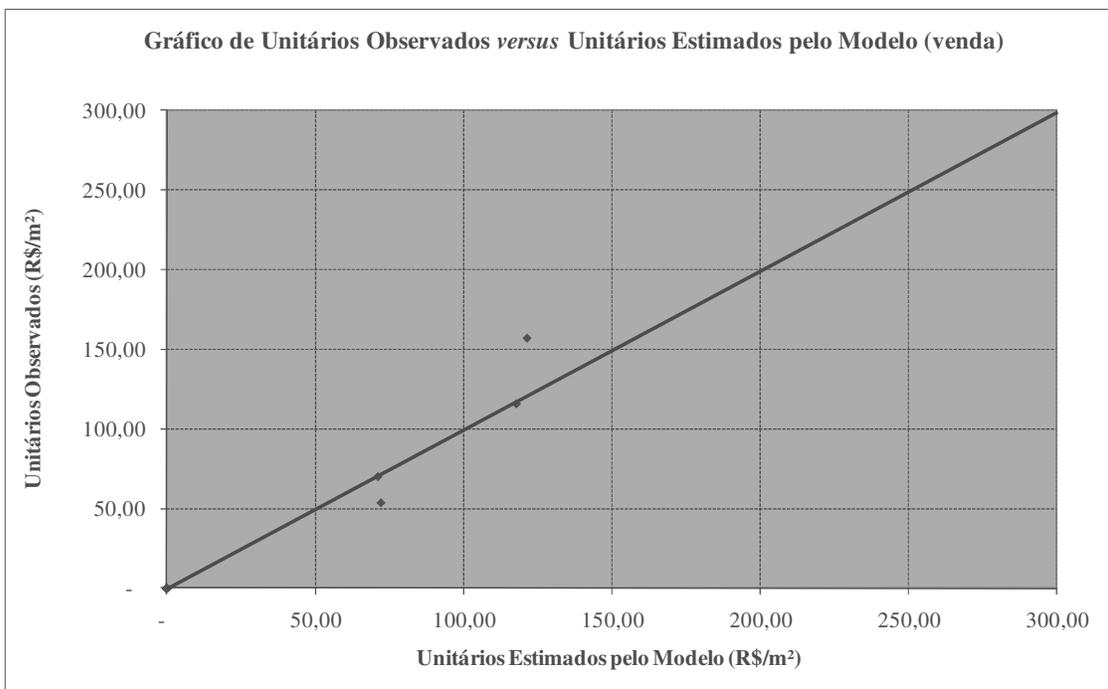
AVALIAÇÃO

Area	15.261,50
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	92,26
Valor do Terreno	1.408.026
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.148.263
Superior	1.667.789

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	42%	Unitário Homog.	23%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	33%	V. Aproveitamento	42%
V. Testada	42%	V. Superfície	42%
V. Profundidade	42%	V. Frentes	42%
V. Prop. Área	34%	V. NãoUsado	42%
V. Topografia	42%	V. NãoUsado	42%
V. Nivelamento	37%	V. NãoUsado	42%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	33%	V. Aproveitamento	42%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	42%	V. Superfície	42%
Fator	0,20	Peso	100%
V. Profundidade	42%	V. Frentes	42%
Fator	0,50	Utilizado	não
V. Prop. Área	34%	V. NãoUsado	42%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	42%	V. NãoUsado	42%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	37%	V. NãoUsado	42%
Peso	100%	Peso	0%

ANEXOS

VALOR ECONOMICO

POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

O nível de incerteza envolvido na operação será dimensionado com base no critério abaixo, considerando-se as incertezas existentes em cada variável, aquilatando inclusive a participação aproximada de cada uma na composição do resultado final.

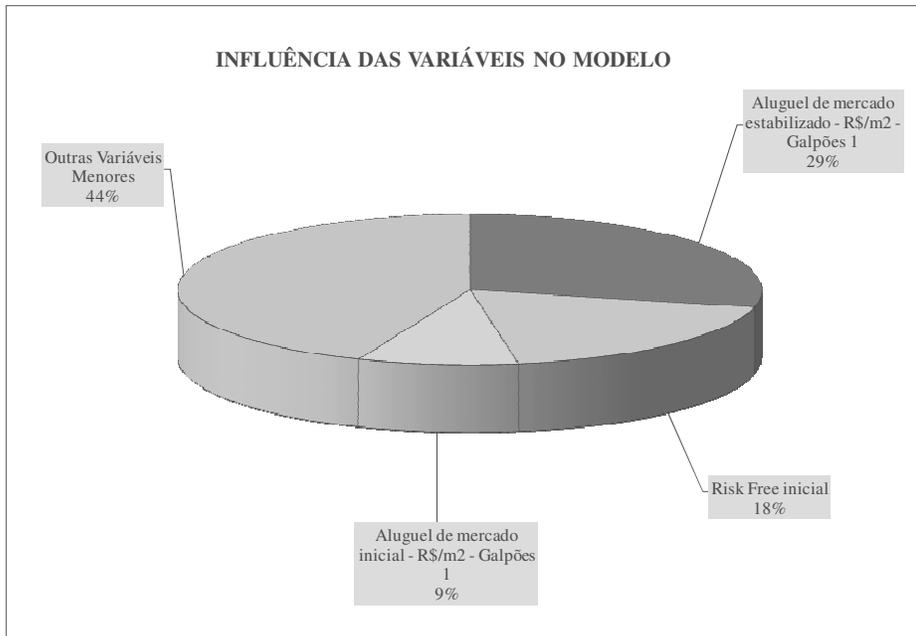
Para tanto estabeleceu-se os pesos abaixo em função do nível de incerteza admitido:

INCERTEZA	PESO	Probabilidade de Confirmação sem Variação Negativa
Nenhuma	0	Total, não existe risco de variação
Muito baixa	0,50	Alta, existe muito pequeno risco de variação
Baixa	1,00	Alta, existe pequeno risco de variação
Média/baixa	1,50	Média, existe algum risco de variação
Média	2,00	Média, existe risco razoável de variação
Média/alta	2,50	Baixa, existe risco significativo de variação
Alta	3,00	Baixa, existe alto risco de variação

Para o modelo de simulação proposto, analisou-se a sensibilidade de cada variável para uma alteração negativa de 15%, obtendo-se os seguintes resultados da avaliação.

Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2 - Galpões 1	28,82%	2,00
Risk Free inicial	18,53%	0,50
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2 - Galpões 1	8,85%	1,00
Outras Variáveis Menores	43,80%	
Prêmio Mercado - MRp inicial	8,71%	0,50
Beta inicial	8,71%	1,50
Ocupação atual - % - Galpões 1	8,32%	-
Risk Free final	3,43%	1,00
Prêmio Mercado - MRp final	2,46%	1,00
Aluguel de mercado no final viada útil - R\$/m2 - Galpões 1	2,40%	2,00
Beta estabilizado	2,32%	1,50
Obras civis - Galpões 1	2,29%	1,00
Vida útil real do empreendimento (anos) - Galpões 1	1,75%	1,00
Outras despesas operacionais - % da receita bruta - Galpões 1	0,96%	1,00
Vacância estabilizada - % - Galpões 1	0,68%	3,00
Inflação estabilizada - % ao ano - Galpões 1	0,64%	1,50
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos - Galpões 1	0,32%	2,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2 - Galpões 1	0,30%	1,00
Inflação inicial - % ao ano - Galpões 1	0,16%	1,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses - Galpões 1	0,11%	2,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses - Galpões 1	0,08%	3,00
Vacância no final da vida útil - % - Galpões 1	0,07%	3,00
Projetos/Despesas legais	0,06%	1,50
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses - Galpões 1	0,04%	2,00
Total	100,00%	1,17

O nível de incerteza desta simulação foi classificado como médio/baixo, estando o coeficiente médio ponderado em 1,17.

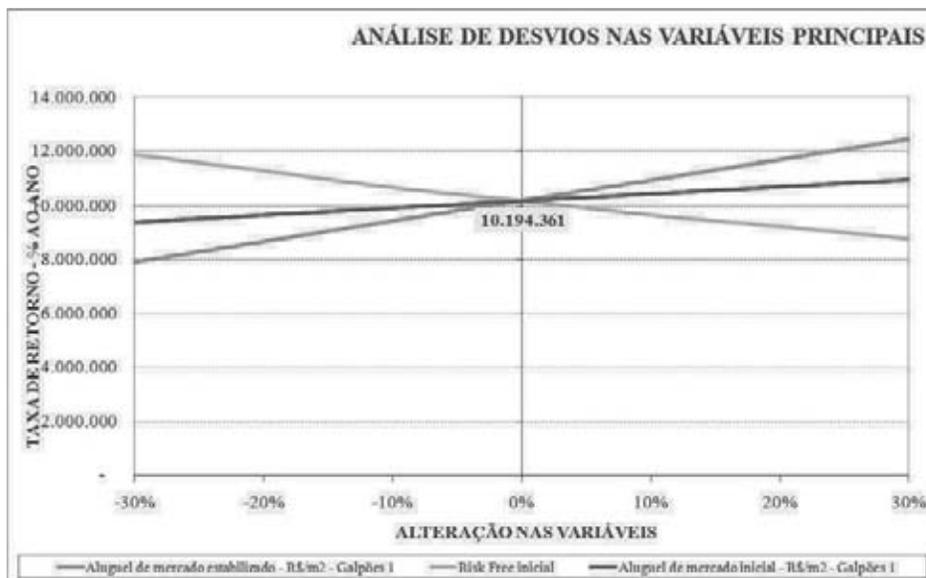


Nota-se que a variável mais significativa no Valor do Empreendimento é o Aluguel de mercado estabilizado 29%, seguido do Risk Free inicial 18% e do Aluguel de mercado inicial com 9% de representatividade.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES DE CENÁRIO

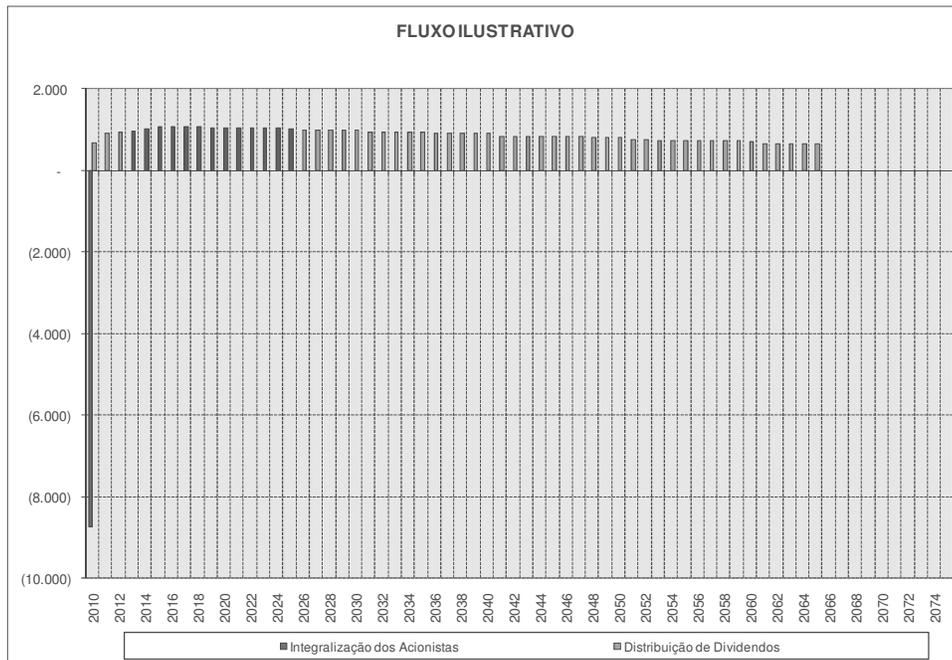
A análise de desvios foi efetuada através de alterações de cenários com simulações de quebras ou ganhos de mercado e desempenho, medindo-se desta forma a capacidade de suporte do empreendimento para variações.

Projetando-se quebras ou melhorias nas variáveis mais significativas do empreendimento nos períodos de operação e exaustão obteve-se as seguintes alterações no Valor do Empreendimento na data atual.

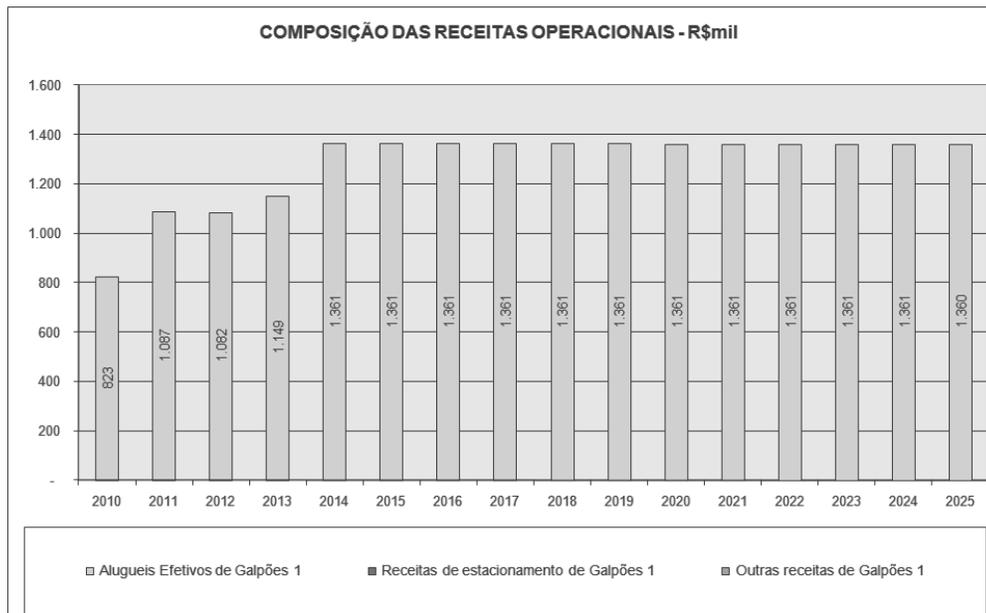


Nota-se que as vendas e o aluguel percentual tem um impacto ligeiramente mais significativo nos resultados da avaliação.

Podemos representar o fluxo de caixa do empreendimento da seguinte forma.



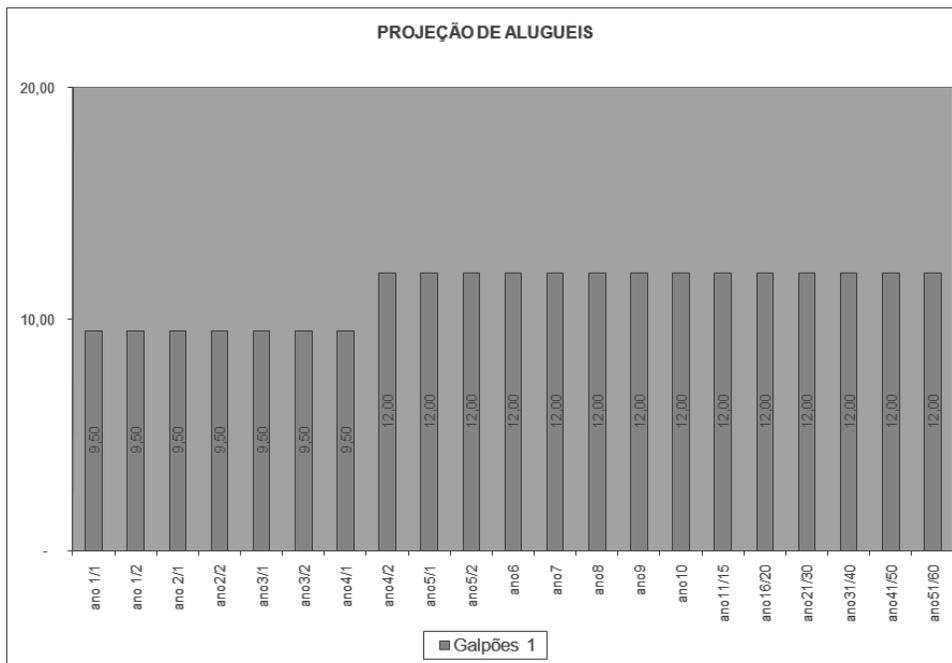
Receita operacional nos 15 primeiros anos.



Demonstrativo de resultados projeção pelo período de 15 anos.



Projeção do valor do aluguel por m² pelo período de projeção.



ZONEAMENTO
URBANO DE NAVEGANTES

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO IX – ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

***ANÁLISE DE VIABILIDADE
ECONÔMICO-FINANCEIRA***

SOLICITANTE
TRX REALTY

OBJETO

**TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
FII**

RELATÓRIO Nº 13.569.001/0610

DATA BASE: julho/2010

I. INTRODUÇÃO

A Consult Soluções Patrimoniais, por solicitação da **TRX REALTY**, procedeu a avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira da operação de constituição de um fundo de investimento imobiliário de galpões de logística relacionados a seguir no item III do presente trabalho.

O objetivo específico dos trabalhos é analisar a viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário (TRX Realty Logistica Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII” ou simplesmente “FII”) de forma que o FII se torne o proprietário de um portfolio de galpões prontos e alugados que gerarão renda recorrente no longo prazo.

A análise de viabilidade terá como enfoque os indicadores tradicionais de análise esperados para o investidor do FII que comprará cotas numa oferta pública primária e secundária, no montante de R\$ 200 milhões “Oferta”.

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

Considerou-se como premissa, para efeito de análise, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, inclusive livre de dívidas ou pendências referentes a eventos do passado.

Este estudo está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado com base em informações contábeis, econômico-financeiras e dos contratos de locação fornecidas pelos executivos e funcionários da TRX Realty. Estas informações foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de auditoria.

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos executivos da empresa analisada e dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

A Consult e seus sócios não têm qualquer interesse financeiro na TRX ou no FII, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo.

Parte 2: Imóveis Urbanos

Parte 3: Imóveis Rurais

Parte 4: Empreendimentos

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral

Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais

Parte 7: Patrimônios Históricos (em fase de elaboração)

O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte da solicitante, reproduzimos os itens 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

2.1. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o custo do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

2.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e espectivos custos diretos e indiretos.

2.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros

3. CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade e a natureza dos empreendimentos avaliandos, suas situações geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores e indicadores de viabilidade econômica do fundo.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indexação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

1) Só para empreendimento em operação

Atribuindo 01 ponto para os itens em grau I, 02 pontos para os itens em grau II e 03 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

Tabela 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma análise simplificada dos indicadores operacionais de cada empreendimento.
7.5.1.2	1	Como os imóveis apresentam contratos de locação em sua maioria em andamento ou em formalização, analisamos os históricos destes contratos existentes e suas bases negociais.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura.
7.5.1.4	2	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.
7.5.5.1.2	1	Estabelecemos como base um cenário que consideramos o mais provável dentro das informações disponíveis no momento da avaliação. Adicionalmente projetamos desvios nas variáveis chaves do modelo, proporcionando a análise de resultados mais otimistas ou pessimistas.
7.5.5.1.3	3	Elaboramos a análise de sensibilidade estimando a influência relativa nos resultados e com a apresentação do comportamento gráfico das variáveis chave.
7.5.5.1.4	2	Contemplamos a análise de risco por meio de um prêmio de risco justificado na composição da taxa de desconto.
TOTAL	17	Laudo enquadrado no grau II

O presente trabalho será classificado como "Grau II", conforme o que dispõem as normas da ABNT.

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, o IBAPE adota a definição das normas IVSC, ou seja:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado mas sem compulsão, dentro das condições do mercado vigentes.”

Se considerarmos as normas da ABNT, a definição técnica é a seguinte:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, o valor justo de um ativo é definido como:

“Valor justo de um ativo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.”

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva. Para imóveis urbanos e outros bens normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de cotas de fundos de investimento imobiliários não é possível fazer a avaliação por comparação direta, exigindo a construção de um contexto especial, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

6. DEFINIÇÃO TÉCNICA DOS INDICADORES DE VIABILIDADE

Os indicadores de viabilidade dependem das características do empreendimento e do empreendedor. Neste estudo estaremos analisando o valor presente líquido, a taxa interna de retorno e o período de recuperação, que de acordo com as normas tem a seguinte definição técnica:

Valor presente líquido: Este indicador de viabilidade é expresso pelo valor presente do fluxo de caixa descontado, projetado no horizonte do empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar.

O empreendimento será considerado viável quando o seu valor presente líquido for nulo ou positivo, para uma taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

Taxa interna de retorno: Este indicador de viabilidade é expresso pela taxa de desconto que anula o valor presente do fluxo de caixa projetado no horizonte do empreendimento, incluindo o valor do investimento a realizar.

O empreendimento será considerado viável quando a sua taxa interna de retorno for igual ou superior à taxa de desconto equivalente ao custo de oportunidade de igual risco.

Tempo de retorno: Este indicador de viabilidade é expresso pelo tempo necessário para que a renda líquida acumulada do empreendimento iguale o investimento nele comprometido.

O tempo de retorno pode ser simples ou descontado: o simples corresponde ao tempo necessário para anular a diferença entre as despesas de investimento e as receitas líquidas, sem considerar a remuneração de capital; o descontado corresponde ao tempo necessário para anular a mesma diferença, quando as parcelas são descontadas a uma taxa de desconto.

A utilização isolada do período de recuperação como indicador de viabilidade não é conclusiva, mas é útil para comparar alternativas de investimento a uma mesma taxa de desconto.

III. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

O objeto deste estudo é a TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”), que estará realizando a distribuição pública de 2.000.000 (dois milhões) de quotas escriturais e nominativas da sua primeira emissão (“Quotas” e “Primeira Emissão”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários, com preço na data de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Quota (“Oferta”), perfazendo o montante total de até R\$200.000.000,00.

O Fundo destina-se à realização de investimentos imobiliários de longo prazo, mediante a aquisição, direta ou indiretamente, de direitos reais relativos aos imóveis de natureza comercial, construídos, destinados à operação de armazéns logísticos.

A seguir apresentamos a relação de imóveis que irão compor o fundo:

MAGAZINE LUIZA

ENDEREÇO: Rodovia BR 470, nº 5.080– Km 5		
BAIRRO: Machado	CIDADE: Navegantes	UF: SC
TIPO: Galpão	USO: Comercial	
ÁREA DO TERRENO: 15.261,50 m ² Área da matrícula 1532 do CRI de Navegantes menos a área do DENIT		
ÁREA CONSTRUÍDA: 9.793,66 m ²		



WHIRPOOL / MARBEL

ENDEREÇO: Rodovia Fausto Santo Mauro (SP-127), km 1		
BAIRRO: Jardim Novo II	CIDADE: Rio Claro	UF: SP
TIPO: Galpão	USO: Comercial/Industrial	
ÁREA DO TERRENO: 24.662,14 m ²		
ÁREA CONSTRUÍDA: 11.006,21 m ²		



B2W

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 643		
BAIRRO: Parque Industrial de Osasco	CIDADE: Osasco	UF: SP
TIPO: Galpão	USO: Comercial	
ÁREA DO TERRENO: 35.704,30 m ²		
ÁREA CONSTRUÍDA: 31.443,48 m ²		



LUFT

ENDEREÇO: Rodovia João de Góes, Km 35, Lotes C1 e C2		
BAIRRO: Pólo Industrial Jandira II	CIDADE: Jandira	UF: SP
TIPO: Galpão	USO: Comercial	
ÁREA DO TERRENO: 15.727,77 m ²		
ÁREA CONSTRUÍDA: 9.762,49 m ²		



ATACADÃO

ENDEREÇO: Rua Mitsuzo Taguchi, n°. 1.940		
BAIRRO: Vila Cafelândia	CIDADE: Maringá	UF: PR
TIPO: Galpão (Centro de Distribuição)	USO: Comercial	
ÁREA DO TERRENO: 35.538,48 m ²	ÁREA CONSTRUÍDA: 13.173,42 m ²	



MAGNA/ CERRATI/ ISCAR

ENDEREÇO: Rodovia Miguel Melhado Campos, km 79,5		
BAIRRO: Moinho	CIDADE: Vinhedo	UF: SP
TIPO: Galpões	USO: Comercial/Industrial	
ÁREA DO TERRENO: Conforme Descrição		
ÁREA CONSTRUÍDA: Conforme Descrição		



IMÓVEL 1 - MAGNA



IMÓVEL II - CERRATI



IMÓVEL III - ISCAR

2 ALIANÇAS

ENDEREÇO: Estrada Rio D'Ouro, nº 800		
BAIRRO: Pavuna	CIDADE: Rio de Janeiro	UF: RJ
TIPO: Galpão	USO: Comercial	
ÁREA DE TERRENO: 33.000,00 m ²		
ÁREA CONSTRUÍDA: 17.243,57 m ²		



IV. VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Neste capítulo apresentaremos um retrato do panorama do mercado imobiliário extraído do relatório preliminar apresentado pela TRX sobre o Fundo em análise de forma a caracterizar a conjuntura no momento da avaliação.

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

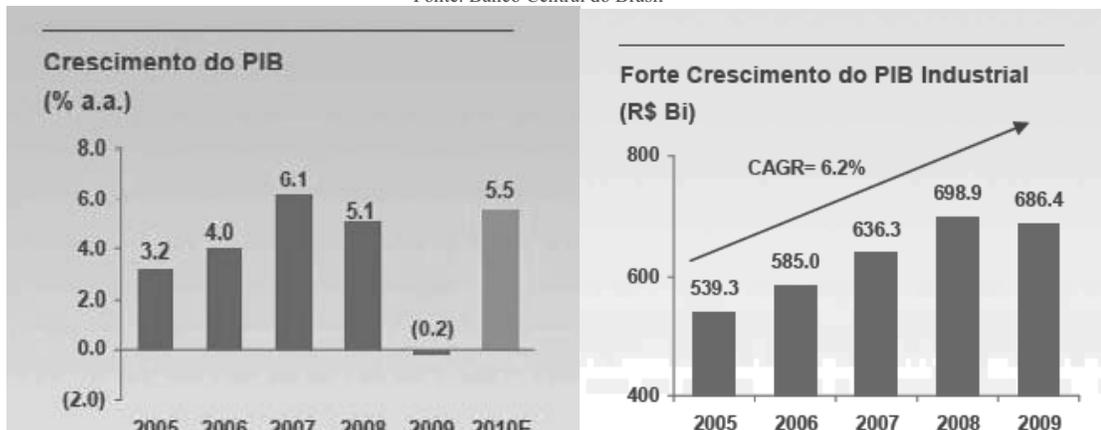
Além das condições macroeconômicas brasileiras favoráveis, o desenvolvimento de alternativas de financiamento ao mercado imobiliário, especialmente por meio do mercado de capitais, tem despertado o interesse dos participantes do mercado financeiro e de capitais e mobilizado valores expressivos de recursos.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

Mercado Imobiliário para a Área Industrial e Logística

A instabilidade econômica que atingiu o Brasil durante os anos 80, somada à política econômica fechada a investimentos externos, fez com que o parque industrial/logístico Brasileiro passasse por um forte período de estagnação.

Nesse contexto, o mercado imobiliário brasileiro para a área industrial e logística tem crescido e seu bom desempenho está bastante associado à evolução do PIB nacional, possuindo participação que corresponde a aproximadamente R\$686 bilhões do PIB industrial brasileiro, conforme indicado nos gráficos abaixo:

Fonte: Banco Central do Brasil

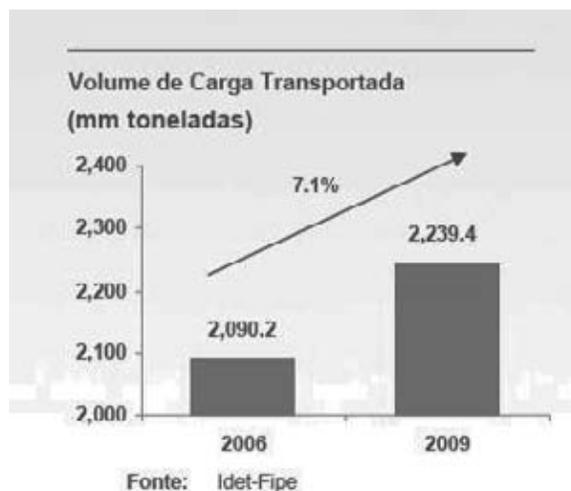


Além disso, a taxa de juros e o crescimento do volume de vendas no mercado varejista brasileiro, aliados ao índice de confiança do consumidor brasileiro, foi de 5,9% em 31 de dezembro de 2009, conforme indicado nos gráficos abaixo:

Fonte: Banco Central do Brasil



Atualmente, a maioria das plantas industriais e parques logísticos localizados nos grandes centros urbanos possui mais de 30 (trinta) anos. Suas especificações técnicas são ultrapassadas e não atendem às atuais necessidades das empresas. O volume de cargas transportadas cresceu 7.1% entre os anos de 2006 a 2009, segundo dados divulgados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Índice de Emprego e Transporte (Idet-Fipe), conforme indicado no gráfico abaixo:



Por fim, o mercado imobiliário brasileiro para a área industrial e logística tem apresentado altos investimentos nos últimos anos, conforme indicado no quadro abaixo:

Alto Investimento em Infra-Estrutura Logística (R\$ Bil)

Setor	2007	2008	Total
Rodovias	8.1	25.2	33.3
Ferrovias	1.7	0.2	1.9
Portos	0.8	2.1	2.9
Aeroportos	0.9	2.1	3.0
Hidroviás	0.3	0.4	0.7
M. Mecânicas	1.8	5.9	7.7
Total	13.6	34.9	48.5

Fonte: Ministério do Planejamento

Ademais, há baixa flexibilidade de uso. Com a estabilidade econômica conquistada após o Plano Real, houve significativo crescimento de investimentos e uma demanda de empresas nacionais e multinacionais por instalações industriais e logísticas novas, de qualidade e que atendessem as premissas de suas operações. No contexto destes investimentos, um grande número de empresas tem optado por locar e não adquirir imóveis industriais e de logística em razão de uma série de benefícios, tais como:

- a) Desmobilização de ativos permite uma maior flexibilidade de alocação de recursos pelo locatário em relação ao seu planejamento estratégico de longo prazo, como estrutura de capital e expansão fabril (modelo de negócio já é consolidado nos principais mercados mundiais, como Estados Unidos e Europa);
- b) Maior foco no negócio principal, dado que o capital da empresa fica investido em sua atividade fim;
- c) Maior redução do capital empregado na operação, com aumento do retorno sobre o capital investido para os acionistas;
- d) Melhora nos indicadores de liquidez;
- e) Melhor percepção de risco pelo mercado; e
- f) Economia tributária em razão da dedução do valor de aluguel da base de tributação da empresa locatária.

Apesar de tais vantagens, o mercado de terceirização de ativos no Brasil é ainda embrionário e existe uma presença pouco expressiva de players especializados em imóveis destinados ao uso industrial ou de logística.

Perspectivas e Oportunidades do Setor Imobiliário de Empreendimentos Logísticos

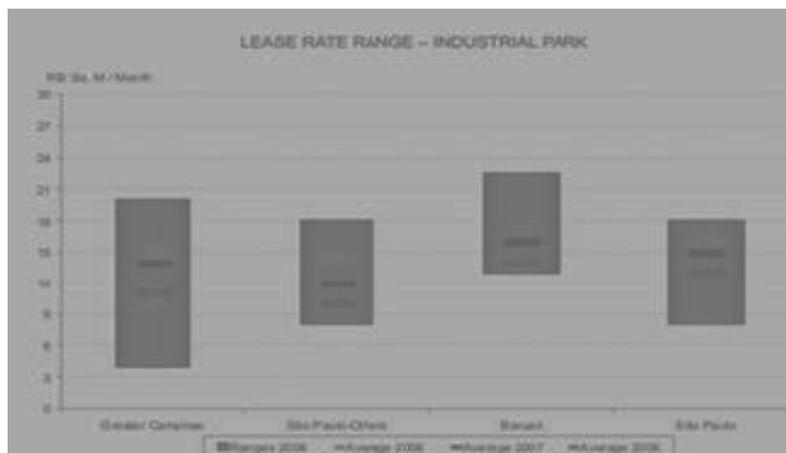
A escassa infra-estrutura do segmento logístico do Brasil, somado ao transporte ainda muito aglomerado nas rodovias nacionais e as novas necessidades logísticas das empresas têm contribuído para a criação de oportunidades variadas para locação de empreendimentos imobiliários de logística.

Há em andamento e em perspectiva muitas operações de substituição de áreas atuais, antigas e sem segurança por novos imóveis maiores, mais modernos e com custos mais adequados à operação.

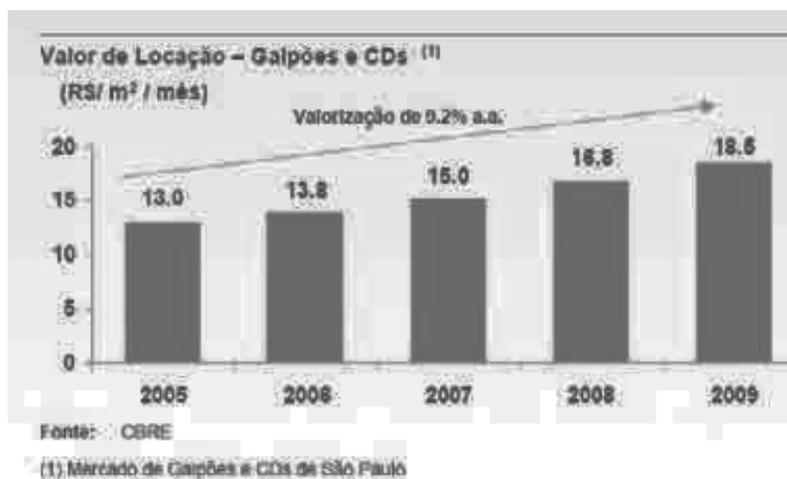
Surgem condomínios e parques logísticos, tornando este tipo de investimento um excelente negócio, com enorme potencial no Brasil, dado que a estrutura atual para este setor é ainda embrionária.

Os preços da locação residencial e comercial estão estabilizados. Já nos setores industrial e logístico, a demanda supera a oferta. Na Grande São Paulo, empreendimentos bem localizados, mais próximos da capital, estão praticamente todos ocupados. Os próprios setores de logística, varejo, alimentos e higiene pessoal estão investindo forte na estrutura de distribuição pela carência de opções no mercado imobiliário.

Seguem abaixo gráficos com, respectivamente, os valores de aluguel praticados no mercado de São Paulo e regiões próximas e os valores de aluguel de galpões e centros de distribuição de São Paulo:



Fonte: CB Richard Ellis



Fonte: CB Richard Ellis

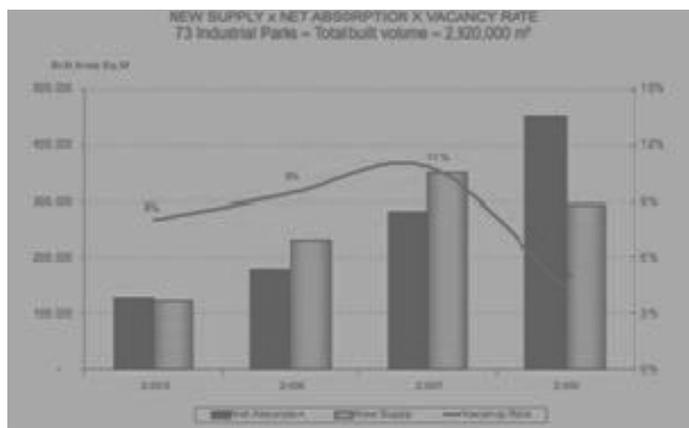
Até o ano de 2006, o setor industrial atuava praticamente sob encomenda. A grande demanda dos últimos anos desencadeou um grande investimento privado no setor imobiliário industrial e logístico.

Existe uma grande carência no Brasil de imóveis logísticos em condomínios, com estrutura e segurança.

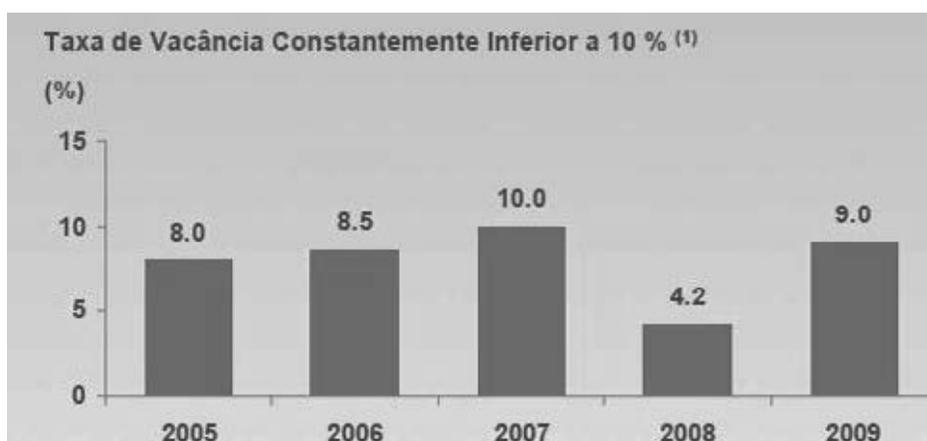
A demanda por operações de Built to Suit está em alta; os preços dos aluguéis, que chegaram a subir mais de 30% (trinta por cento), estão estáveis, na casa de R\$16,00 (dezesesseis reais) a R\$18,00 (dezoito reais) o metro quadrado na capital e região da Grande São Paulo. Tal carência favorece a demanda e a valorização de galpões em localizações estratégicas. Historicamente, a taxa de vacância em galpões e centros de Distribuição (CDs) também se manteve estável, ficando inferior a 10% (dez por cento).

Em 2000, existiam menos de 200 mil metros quadrados; em 2005, este número cresceu para 500 mil metros quadrados e até no início de 2009, mais de 2 milhões de metros quadrados construídos no Brasil, e aproximadamente 700 módulos em uma região de 100 quilômetros ao redor de São Paulo. A maior procura está entorno do Rodoanel, nas rodovias Castelo Branco, Anhanguera/Bandeirantes, nas marginais, e em cidades como Sumaré, Campinas, Hortolândia e Indaiatuba. Depois da restrição da circulação de caminhões na Cidade de São Paulo, a demanda por esse tipo de empreendimento aumentou ainda mais.

Nos gráficos abaixo, podem-se analisar as taxas de absorção e oferta de novos espaços, bem como as taxas de vacância:



Fonte: CB Richard Ellis



Fonte: CB Richard Ellis

V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

1. MODELO DE ANÁLISE

O modelo de análise estabelecido para a avaliação e análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF) contempla o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária, podendo-se dividir genericamente em 2 períodos básicos:

- Ciclo de Implantação: é a fase de formatação, desenvolvimento, construção, implantação e equipagem do empreendimento até a sua inauguração e início da operação. No presente caso os imóveis em sua maioria já estão prontos ou em fase final de conclusão e serão adquiridos nesta situação;

- Ciclo Operacional: é o período de exploração do empreendimento, normalmente com uma fase inicial de inserção gradativa no mercado até atingir o nível de maturação, passando assim para uma fase de estabilidade ou evolução vegetativa. Nas projeções a fase operacional usualmente se divide em 2 partes:

- a) Período de projeção explícita: admitindo a fase inicial de inserção no mercado, com crescimento da capacidade até atingir o momento de estabilidade ou evolução vegetativa.
- b) Valor Residual: equivalente ao ciclo de estabilidade ou evolução vegetativa, passando para a fase de exaustão até o final da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

No presente caso como os empreendimentos já encontram-se com contratos de aluguel em anadamento ou mesmo em formalização final, a fase operacional considera este estágio.

Nesta linha de raciocínio faremos a análise econômico-financeira do projeto global do fundo que é equiparado a um empreendimento com vários imóveis, analisando o orçamento de investimentos de aquisição dos imóveis, custos de estruturação do fundo, despesas e receitas projetadas futuras, fixando o fluxo de caixa esperado e gerando referenciais e indicadores de viabilidade que embasem um arbitramento de valor, seguindo as seguintes etapas de cálculo:

- a) **Fluxo de Caixa do Projeto:** consolidação de um fluxo de caixa esperado para o empreendimento, abrangendo os investimentos desde o início dos estudos para a viabilização do projeto, percorrendo a fase de formatação, desenvolvimento, implantação e operação, encerrando assim o ciclo de análise.
- b) **Taxas de Retorno:** com base no fluxo de caixa esperado para o ciclo completo do empreendimento determinamos as taxas de retorno do projeto, apresentando-a no conceito interno;
- c) **Custo de Capital:** determinação da taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros, no conceito de custo de capital, dimensionando a atratividade do investidor frente ao risco do investimento, variável e decrescente a medida que o projeto evolui e se materializa. Este modelo fixa um custo de capital na visão do investidor posicionado em cada período de evolução do projeto;
- d) **Valor Econômico do Empreendimento:** fixado o fluxo de caixa esperado e definido um custo de capital específico para cada período, efetua-se o desconto dos fluxos futuros com base em cada taxa de desconto, obtendo o valor do empreendimento em cada data.
- e) **Análise de sensibilidade do modelo:** verificando-se variável por variável sua influência no resultado final e hierarquizando-as em função de sua representatividade no retorno esperado;
- f) **Análise de Desvios:** é evidente que as previsões carregam em si, um certo grau de incertezas e limitações, principalmente quando pensamos no mercado econômico-financeiro e, mais ainda, em se tratando da economia brasileira.

O grau de incertezas, ou seja, o risco, estará intimamente ligado com a probabilidade de ocorrência dos eventos em estudo. A definição mais simples e prática segundo José Roberto Securato em seu livro “Decisões Financeiras em Condições de Risco” parece ser a dada por Salomon e Pringle: “risco é o grau de incerteza a respeito de um evento”.

A análise de desvios é fundamental em um estudo desta natureza visto que estamos trabalhando com expectativas de resultados dependentes de situações que irão ocorrer no futuro.

Neste caso a análise será efetuada através de simulações de variações de cenários nas variáveis chaves.

Complementando a análise de qualidade do projeto, no presente relatório serão determinados parâmetros adicionais, valores referenciais e outras informações para subsidiar decisões estratégicas com relação ao empreendimento, cujas definições técnicas apresentamos abaixo:

- **Investimentos, Custos, Receitas, Retornos ou Margens a Valor Presente:** é o somatório dos valores nominais projetados, descontados a valores equivalentes na data do início dos investimentos, considerando o custo do dinheiro ao longo do tempo com base na Taxa de Juros Livre de Risco e também descontado ao Custo de Capital (WACC);
- **Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back):** é o período necessário para recuperar o capital investido considerando os valores nominais, sem inclusão da remuneração do capital e admitindo o início da contagem a partir do início dos investimentos;
- **Taxa de renda anual acumulada:** é o rendimento anual calculado através da capitalização da taxa de renda mensal apurada com base no resultado líquido de alugueis dividido pelo investimento realizado acumulado até aquele mês.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a análise deste conjunto de empreendimentos objeto deste estudo foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório, as quais detalhamos abaixo:

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na base de julho de 2010, conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que atingiu consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, manterá a estabilidade macro-econômica e o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações, considerando-se as seguintes diretrizes:
 - Não haverá avanços institucionais relevantes que potencializem as condições de desenvolvimento;
 - Haverão pressões por políticas sustentáveis, exigindo a não-adoção de políticas que possam gerar um crescimento maior, mas que impliquem em desequilíbrios;

- No âmbito do crescimento econômico não é factível imaginar que o país volte a exibir números verificados na época do “milagre econômico”, contudo continuará crescendo a taxas superiores a média mundial;
- Em relação a taxa de juros esperamos uma redução sustentável no médio e longo prazo a patamares compatíveis com o mercado internacional;
- as autorizações, licenças, alvarás, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários a aprovação, construção e funcionamento dos empreendimentos estão ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes;
- os aspectos técnicos construtivos dos empreendimentos foram ou serão executados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras que tragam conseqüências negativas no futuro, afetando o desempenho dos empreendimentos;
- os empreendimentos estão livres de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- não tivemos acesso aos contratos locação e dos compromissos de compra e venda dos galpões, trabalhamos com as bases informadas pela TRX de datas, valores, prazos e condições;
- admitimos que os contratos serão cumpridos até o final, sem inadimplência e vacância;
- admitimos que o imóvel alugado pelo Atacadão não terá áreas livres para alugar no futuro e consideramos o aluguel informado no patamar novo a partir de agosto de 2010;
- as despesas recorrentes do fundo foram consideradas fixas em moeda constante ao longo de toda a projeção do fluxo explícito e residual;
- Os indicadores de viabilidade analisados buscam avaliar a qualidade do investimento puramente imobiliário, desconsiderando-se eventuais resultados financeiros de aplicações de renda fixa de sobras de caixa;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

Desta forma, ressaltamos que os indicadores de viabilidade obtidos neste estudo estão vinculados as premissas estabelecidas e aos cenários arbitrados para simulação, devendo o decisor analisar estes resultados em conjunto com os parâmetros fixados no modelo de projeção.

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO FUNDO (FCF)

Em termos gerais, os fluxos de caixa do fundo são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais e impostos, mas antes que sejam realizados quaisquer pagamentos a detentores de direitos, normalmente representados por capital próprio (Equity) e capital de terceiros (Debt).

No presente caso apenas para definir uma estrutura de simulação, projetamos os fluxos de caixa considerando a estrutura de um fundo de investimento imobiliário com emissão de cotas no volume necessário para suprir os recursos de aquisição dos empreendimentos e com remuneração variável de forma a zerar o fluxo de caixa, repassando para aos cotistas 100% dos resultados.

Neste contexto estaremos verificando a viabilidade de investimento na visão dos cotistas que nesta modelagem representam os investidores do negócio.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cotistas	
+	Receitas Operacionais	-	Investimento na aquisição das Cotas
		+	Remuneração das Cotas
	Aluguéis Efetivos	-	Impostos
	Receitas de estacionamento	+	Valor Residual
	Outras receitas	=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas
-	Despesas Operacionais		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		
	Inadimplência irrecuperável		
	Outras despesas operacionais		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		
-	Depreciação		
=	Lucro líquido		
+	Depreciação e Amortização		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		
-	Investimento em novos ativos		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		
-	Remuneração de Cotistas		
+	Integralização dos Cotistas		
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade		

Os parâmetros utilizados para o arbitramento do fluxo mais provável estão apresentadas nos itens seguintes, adaptando-se a composição de apuração do resultado disponível ao modelo apresentado acima e considerando-se a estrutura tributária do fundo de investimento imobiliário.

3.1. PARÂMETROS DE CUSTOS DE AQUISIÇÃO E ESTRUTURAÇÃO

Os custos de aquisição dos empreendimentos e estruturação do FII informados pela TRX Realt são:

CUSTOS DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

Itens	Total	%
Imóvel Mag. Luiza	R\$ 10.200.000,00	5,3%
Imóvel Magna	R\$ 11.553.614,00	6,1%
Imóvel Iscar	R\$ 12.416.651,00	6,5%
Imóvel Ceratti	R\$ 13.029.735,00	6,8%
Imóvel 2 Alianças	R\$ 32.500.000,00	17,0%
Imóvel Atacadão	R\$ 13.845.545,00	7,3%
Imóvel Luft	R\$ 21.000.000,00	11,0%
Imóvel B2W	R\$ 57.877.333,00	30,3%
Imóvel Whirlpool	R\$ 18.500.000,00	9,7%
Total	R\$ 190.922.878,00	100,0%

CUSTOS COM REGISTROS E ITBI

Itens	Total	%
ITBI	R\$ 2.847.360,63	89,3%
Custos com registros	R\$ 341.398,53	10,7%
Total	R\$ 3.188.759,16	100,0%

OUTROS CUSTOS INICIAIS PARA ESTRUTURAÇÃO DO FUNDO

Itens	Total	%
Comissão de coordenação e colocação	R\$ 7.000.000,00	89,0%
Consultores legais	R\$ 450.000,00	5,7%
Publicações	R\$ 172.000,00	2,2%
Despesas registros CVM	R\$ 82.870,00	1,1%
Despesas de registro BOVESPA	R\$ 77.700,00	1,0%
Taxa de estruturação do administrador	R\$ 20.000,00	0,3%
Apresentação a investidores e impressão de prospectos	R\$ 60.000,00	0,8%
Total	R\$ 7.862.570,00	100,0%

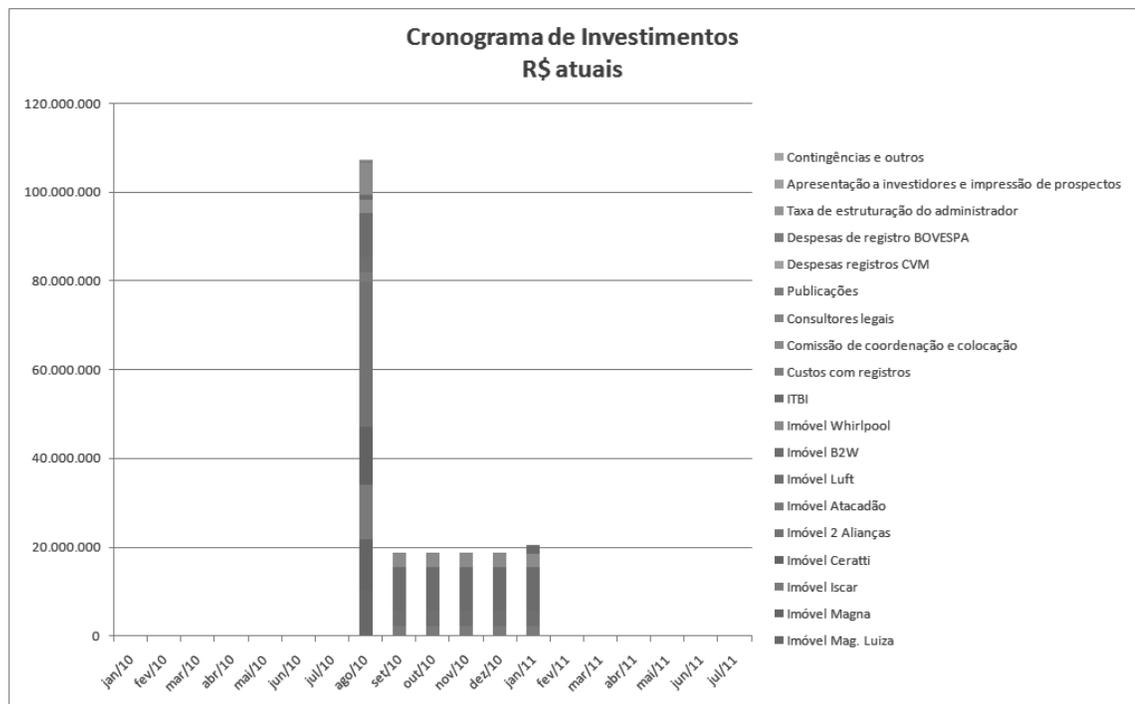
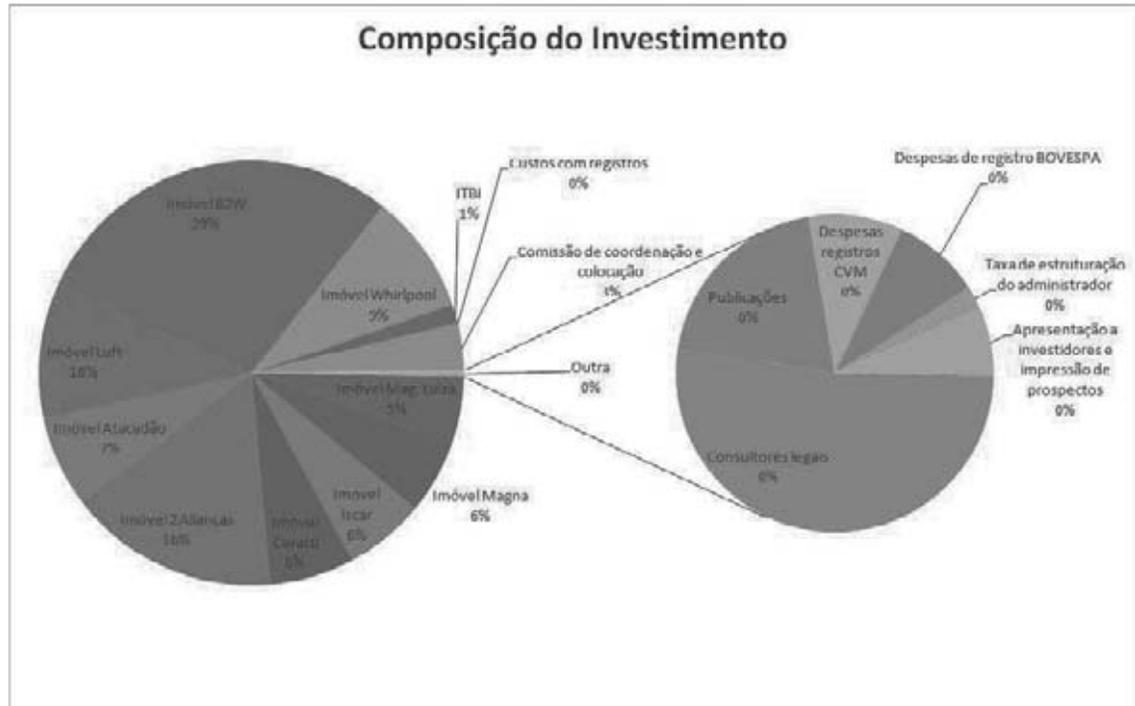
RESUMO DOS CUSTOS DE AQUISIÇÃO E ESTRUTURAÇÃO

Com base nos critérios expostos anteriormente estimou-se os seguintes custos totais de aquisição e estruturação do fundo para a data base de julho/2010 em R\$:

Itens	Total	%
Imóvel Mag. Luiza	10.200.000	5,1%
Imóvel Magna	11.553.614	5,7%
Imóvel Iscar	12.416.651	6,1%
Imóvel Ceratti	13.029.735	6,5%
Imóvel 2 Alianças	32.500.000	16,1%
Imóvel Atacadão	13.845.545	6,9%
Imóvel Luft	21.000.000	10,4%
Imóvel B2W	57.877.333	28,7%
Imóvel Whirlpool	18.500.000	9,2%
ITBI	2.847.361	1,4%
Custos com registros	341.399	0,2%
Comissão de coordenação e colocação	7.000.000	3,5%
Consultores legais	450.000	0,2%
Publicações	172.000	0,1%
Despesas registros CVM	82.870	0,0%
Despesas de registro BOVESPA	77.700	0,0%
Taxa de estruturação do administrador	20.000	0,0%
Apresentação a investidores e impressão de prospectos	60.000	0,0%
Recursos Totais Necessários	201.974.207	100,0%

Nestes custos previstos não foram considerados eventuais contingências visto que a TRX irá assumir qualquer item que ultrapasse o custo total acima.

A participação e o cronograma de cada grupo de custos no montante total necessário para a implantação do fundo pode ser melhor visualizada na ilustração abaixo.



3.2. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

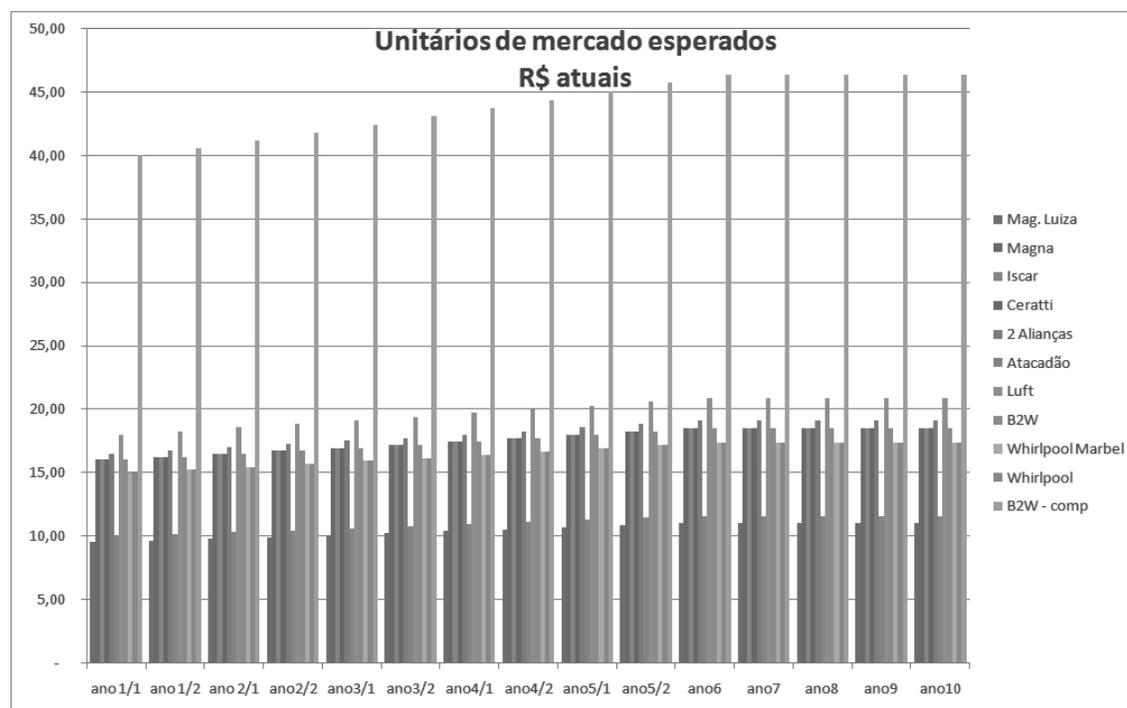
As receitas operacionais são compostas basicamente pelos aluguéis dos imóveis, não existindo outras receitas em nossas projeções, sendo que as bases adotadas para as projeções dos aluguéis de cada imóvel foram as abaixo relacionadas:

Bases dos contratos	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4	Contrato 5	Contrato 6
Aluguel contratado	93.039,77	103.376,41	108.917,70	116.432,30	290.000,00	127.782,17
Data base aluguel contratado	25/08/2008	01/01/2010	01/03/2010	01/12/2008	01/03/2010	16/10/2009
Mês de reajuste	8	1	3	7	3	8
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIPCA	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	01/10/2005	01/01/2010	20/08/2004	01/07/2004	01/03/2010	16/08/2010
Data de início do pagamento	10/12/2005	01/01/2010	20/08/2004	01/07/2004	01/06/2010	16/08/2010
Data de fim de contrato	31/10/2013	01/04/2014	20/02/2015	30/06/2014	29/02/2020	16/09/2020
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1			-100%	-40%	-41%	
Data de início Desconto/Acréscimo 1			01/02/2012	01/07/2010	01/06/2010	
Data de fim Desconto/Acréscimo 1			01/06/2012	01/09/2010	01/01/2011	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2			-67%	-40%	-12%	
Data de início Desconto/Acréscimo 2			01/06/2012	01/07/2011	01/01/2011	
Data de fim Desconto/Acréscimo 2			01/08/2012	01/09/2011	01/06/2011	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3			-67%	-40%		
Data de início Desconto/Acréscimo 3			01/06/2013	01/07/2012		
Data de fim Desconto/Acréscimo 3			01/08/2013	01/09/2012		
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4				-40%		
Data de início Desconto/Acréscimo 4				01/07/2013		
Data de fim Desconto/Acréscimo 4				01/09/2013		
Locatários	Mag Luiza	Magna	Iscar	Ceratti	2 Alianças	Atacadão
Aluguel corrigido vigente - base julho 2010	96.811,13	108.336,74	112.106,45	119.773,88	294.430,22	133.765,80
Aluguel data base estudo - base julho 2010	96.811,13	108.336,74	112.106,45	119.773,88	294.430,22	133.765,80
Aluguel ajustado em moeda constante - base julho 2010	92.829,87	105.883,43	36.779,54	71.864,33	289.968,32	128.264,81
Bases dos contratos	Contrato 7	Contrato 8	Contrato 9	Contrato 10	Contrato 11	Total
Aluguel contratado	175.326,41	470.000,00	40.000,00	41.000,00	10.000,00	
Data base aluguel contratado	07/12/2009	01/03/2009	01/01/2010	10/08/2010	01/03/2009	
Mês de reajuste	7	3	1	9	6	
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1	
Índice de reajuste	FIPCA	FINPC	FIGPM-FGV	FINPC	FINPC	
Data de início do contrato	15/07/2010	15/01/2006	25/01/2009	10/08/2010	01/06/2010	
Data de início do pagamento	15/09/2010	15/01/2006	10/01/2009	10/08/2010	01/06/2010	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1		-15%		217%		
Data de início Desconto/Acréscimo 1		01/03/2009		10/08/2010		
Data de fim Desconto/Acréscimo 1		01/06/2010		10/08/2020		
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2		3%				
Data de fim Desconto/Acréscimo 2		28/02/2014				
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3						
Data de início Desconto/Acréscimo 3						
Data de fim Desconto/Acréscimo 3						
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4						
Data de início Desconto/Acréscimo 4						
Data de fim Desconto/Acréscimo 4						
Locatários	Luft	B2W	Whirlpool Marbel	Whirlpool	B2W - comp	Total
Aluguel corrigido vigente - base julho 2010	181.407,43	501.672,94	41.919,33	41.000,00	10.673,89	1.641.897,81
Aluguel data base estudo - base julho 2010	181.407,43	501.672,94	41.919,33	41.000,00	10.673,89	1.641.897,81
Aluguel ajustado em moeda constante - base julho 2010	181.407,43	510.953,38	40.970,05	125.130,66	10.633,22	1.594.685,03

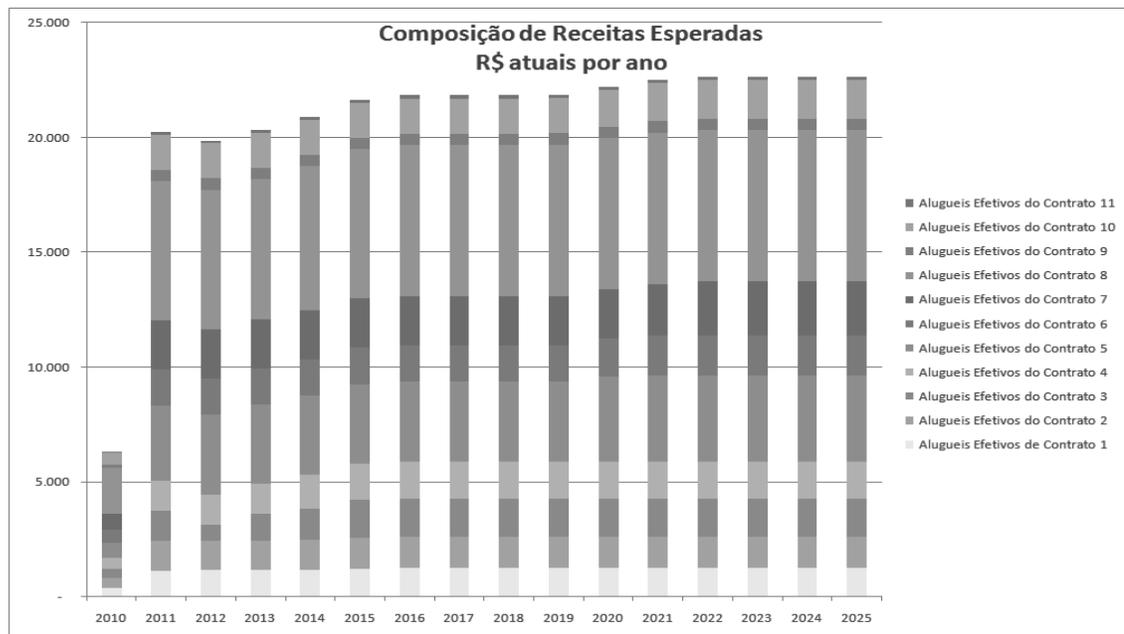
Segundo informações da TRX alguns contratos ainda estão em fase de formalização com base nas condições acima. Os contratos foram numerados de 1 a 11 referindo-se a cada locatário informado na tabela acima.

Para as projeções de receitas de alugueis após o termino dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação para cada imóvel, admitindo-se um crescimento de 3% ao ano nos próximos 5 anos, estabilizando posteriormente conforme abaixo:

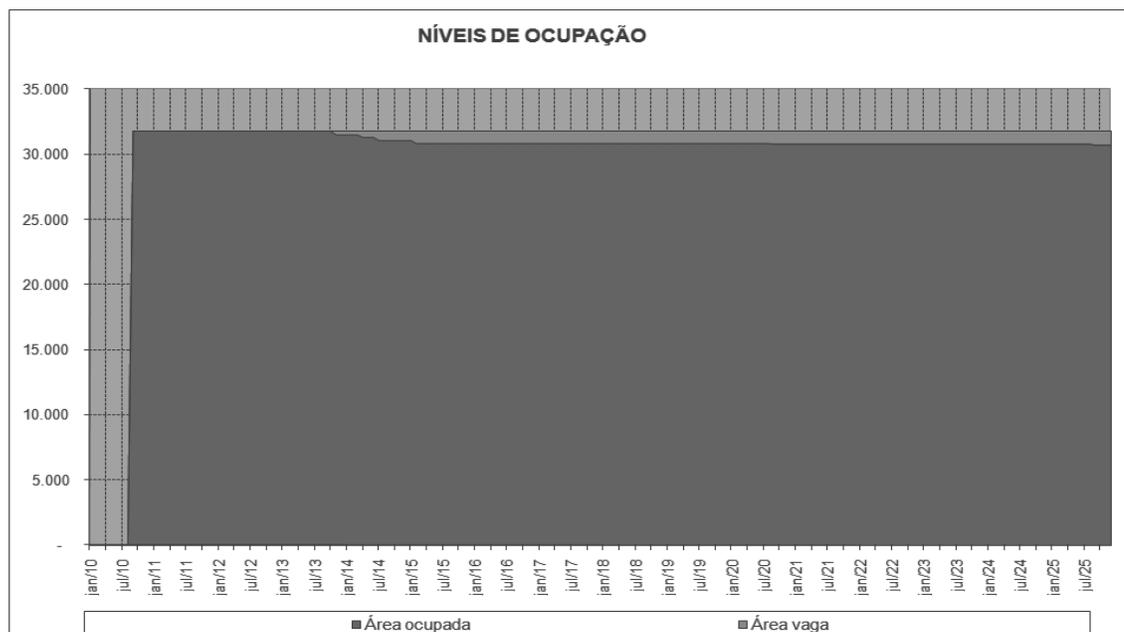
Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1 Magazine Luiza	Contrato 2 Magna	Contrato 3 Iscar	Contrato 4 Ceratti	Contrato 5 2 Alianças	Contrato 6 Atacadão	
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	9,50	16,00	16,00	16,00	16,50	10,00	
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	11,00	18,50	18,50	18,50	19,10	11,60	
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60	60	60	após início dos alugueis
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120	120	após estabilização
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	11,00	19,00	19,00	19,00	19,00	12,00	
Ocupação atual - %	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	36	36	36	36	36	36	após início dos alugueis
Vacância estabilizada - %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	120	120	120	120	120	120	após estabilização
Vacância no final da vida útil - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
Vida útil real do empreendimento (anos)	51	54	52	54	44	52	
	Contrato 7 Luft	Contrato 8 B2W	Contrato 9 Whirlpool Marbel	Contrato 10 Whirlpool	Contrato 11 B2W - comp		
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	18,00	16,00	15,00	15,00	40,00		
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	20,90	18,50	17,40	17,40	46,40		
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60	60		após início dos alugueis
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120		após estabilização
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	21,00	19,00	17,00	17,00	46,00		
Ocupação atual - %	97%	97%	97%	97%	97%		
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	36	36	36	36	36		após início dos alugueis
Vacância estabilizada - %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%		
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	120	120	120	120	120		após estabilização
Vacância no final da vida útil - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%		
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00		
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%		
Vida útil real do empreendimento (anos)	59	50	51	51	50		



Com estas condições somadas a expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo, tendo sido considerado vacancia apenas após o término dos contratos existentes ou em fase de formalização, estabelecendo uma provisão para eventuais possibilidades de não renovações, fixando em 3% nos próximos 10 anos quando passa a cair gradualmente para 5% no fim da vida útil:



Sobre o potencial de aluguéis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função do reajuste não ser feito em periodicidades inferiores há 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 5% a.a. chegando a 4% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

Definida as bases das receitas, partimos para as projeções das despesas operacionais que reduzirão o resultado líquido.

Estas despesas são representadas basicamente por provisões para despesas de limpeza, segurança e outras taxas (IPTU, taxa de lixo) das áreas vagas que devem ser assumidos pelos proprietários, além das despesas recorrentes do fundo e uma provisão para eventuais inadimplências irre recuperáveis.

Neste caso como os imóveis já estão em sua maioria alugados, admitimos que durante o prazo destes contratos existentes ou em formalização não terão despesas com encargos de áreas vagas ou inadimplência.

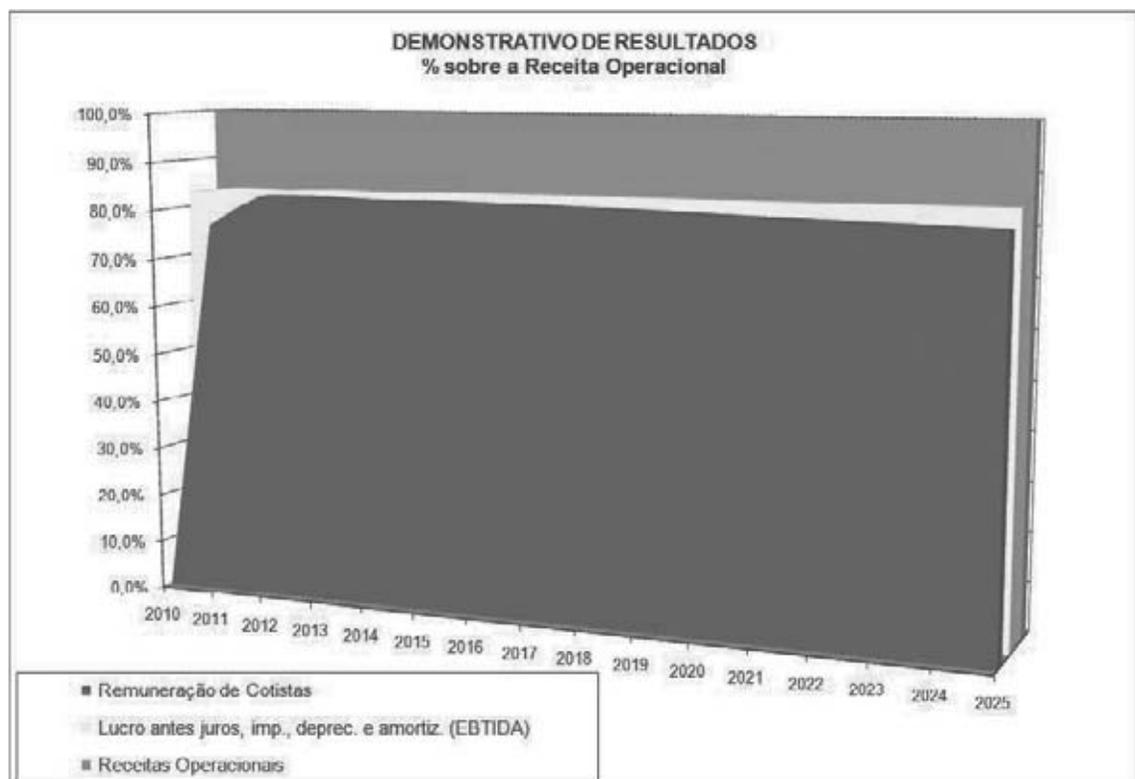
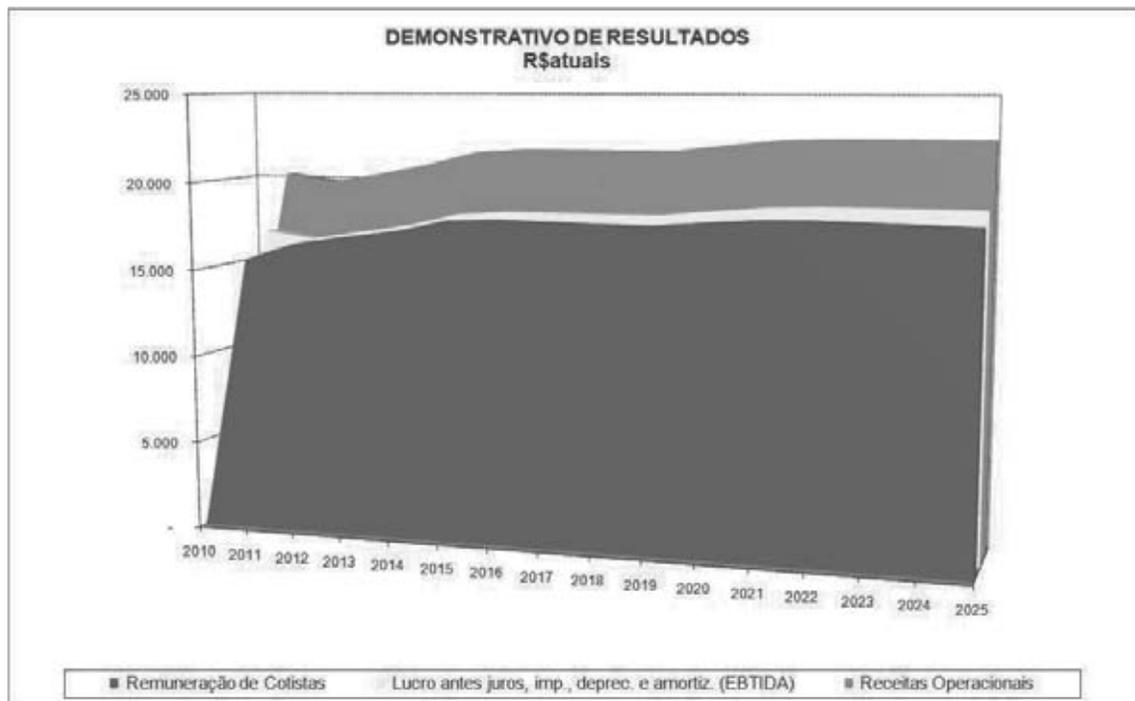
Os impostos de renda e contribuição social sobre o lucro, PIS e COFINS foram desconsiderados admitindo-se que o fundo terá os benefícios de isenção destes tributos. Também não foram considerados impostos de renda para os cotistas na distribuição de resultados.

As despesas recorrentes do fundo foram consideradas conforme abaixo:

Despesas	% ao ano do patrimônio	R\$ por Mês
Despesas do administrador	0,20%	33.333,3
Despesas de custodiante	0,08%	13.333,3
Despesas de gestão	0,10%	16.666,7
Despesas de consultoria imobiliária	1,20%	200.000,0

Consideramos que estas despesas foram fixadas e se manterão estáveis em moeda constante.

Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a seguinte conformação a seguir:



3.3. OUTROS PARÂMETROS ADICIONAIS

Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 60 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 50% desta depreciação calculada.

O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 15 anos, considerando o prazo restante da vida útil do imóvel, representando um ciclo de estabilidade ou evolução vegetativa, passando para a fase de exaustão até o final da vida útil. Considerando que nesta fase sem um investimento significativo para reciclagem este perde qualidade e portanto a renda é decrescente em função dos aspectos mercadológicos e físicos, visto que as taxas de depreciação vão se acentuando.

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 8,5% ao ano.

4. CUSTO DE CAPITAL (WACC)

A taxa utilizada para descontar o fluxo de caixa do cotista converte o fluxo de caixa futuro em valor presente para os cotistas que esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O princípio mais importante a ser seguido quando se calcula o custo de capital é que ele tem de ser consistente com o método de avaliação e com a definição do fluxo de caixa a ser descontado.

Para estimar-se os custos de financiamento de capital próprio (K_e), utilizou-se uma combinação de parâmetros do mercado norte-americano e de mercados emergentes, uma vez que os indicadores nacionais são escassos e isoladamente provocam distorções no modelo, recomendando-se adotar os prêmios de mercado praticados nos Estados Unidos e a taxa livre de risco vigente dentro da realidade brasileira, que já inclui um prêmio pelo Risco Brasil.

O cálculo foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Pricing Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

$$K_e = R_f + (R_p \times \text{Beta})$$

Onde:

R_f = taxa de retorno livre de risco

R_p = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

Beta = risco sistemático da empresa

Para a taxa livre de risco (R_f) foi utilizado o parâmetro de 6,5% ao ano inicial e depois estabilizada em 6,0% .

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (R_m) foi considerado o prêmio médio de 4,36% ao ano (fonte Aswath Damodaran) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para os empreendimentos em sua fase atual, optamos por nos orientar em função dos referenciais apresentados no site do professor Aswath Damodaran para o setor do mercado imobiliário de países emergentes, representado pelas REITs (Real Estate Investments Trust), que atualmente apresentam beta médio de 0,43.

Na fórmula de cálculo do K_e não foi considerado o Beta alavancado, admitindo-se que o investimento é financiado totalmente com capital próprio.

Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa é o seguinte:

$$K_e = 6,5\% + (4,36\% \times 0,43) = 8,40\% \text{ (data atual)}$$

Para o cálculo do valor residual admitimos a seguinte taxa em função das expectativas de evolução das variáveis:

$$K_e = 6,0\% + (5,00\% \times 0,43) = 8,20\% \text{ (período residual)}$$

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza.

5. VALOR ECONÔMICO DO FUNDO (NPV)

O valor econômico do fundo equiparado ao valor do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (WACC) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPVi = \sum_{i=1}^n \frac{FCFi}{(1 + WACC)^i}$$

Onde:

NPVi = Valor Econômico do Fundo na data (i)

FCFi = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

WACC = custo médio ponderado de capital

Com base no modelo de cenário proposto, arbitrou-se o seguinte valor referencial para o fundo:

Valor Econômico	R\$ 211.300.000,00
------------------------	---------------------------

Este valor foi calculado no momento imediatamente seguinte ao investimento para aquisição e estruturação, ou seja, é o valor econômico das cotas após os investimentos.

6. VALORES REFERENCIAIS E INDICADORES DE QUALIDADE

Com base no modelo estabelecido e considerando-se o cenário esperado para o fundo, arbitrou-se as seguintes taxas de retorno considerando-se os conceitos de cálculo interno e o tempo de retorno do capital:

Taxa de retorno equivalente no conceito interno	9,5%	ao ano
Tempo de Retorno do capital puro (Pay Back)	138	meses

Outro indicador importante para avaliar a qualidade do investimento é o Valor Presente Líquido do Fluxo de Caixa Esperado, que é calculado a partir do custo de capital estabelecido para o projeto, também conhecido como Taxa Mínima de Atratividade.

Neste contexto e considerando-se o Custo de Capital de 8,4% ao ano obtivemos o Valor Presente Líquido de:

Valor Presente Líquido em R\$	17.780.000,00
-------------------------------	---------------

Este parâmetro demonstra qual é o montante equivalente de retorno na data inicial de implantação que os investidores estão recebendo além da remuneração mínima fixada como atrativa para este perfil de negócio.

Conceitualmente este resultado tem que ser maior que zero para que o projeto seja viável, ou seja, o fundo está remunerando o capital investido em nível superior ao mínimo estabelecido.

Adicionalmente, estimou-se os seguintes referenciais de valores para o Fundo:

Cenário: Fluxo Projetado como mais provável	Nominais	Valor Presente sem prêmio risco	Valor Presente com prêmio risco
Capital Necessário na Implantação em R\$mil	-195.332	-193.937	-193.550
Retorno Total em R\$mil	484.126	249.697	211.326
Margem de Resultado em R\$mil	288.794	55.760	17.776

Não podemos esquecer também que o investidor deve ter consciência que qualquer decisão com base nestas informações deve ser precedida de uma análise cuidadosa das premissas e parâmetros fixados para a simulação, visto que estes resultados são vinculados aos cenários arbitrados, podendo apresentar diferenças em suas variáveis que carregam normalmente um grau de incerteza usual nestes modelos de simulação.

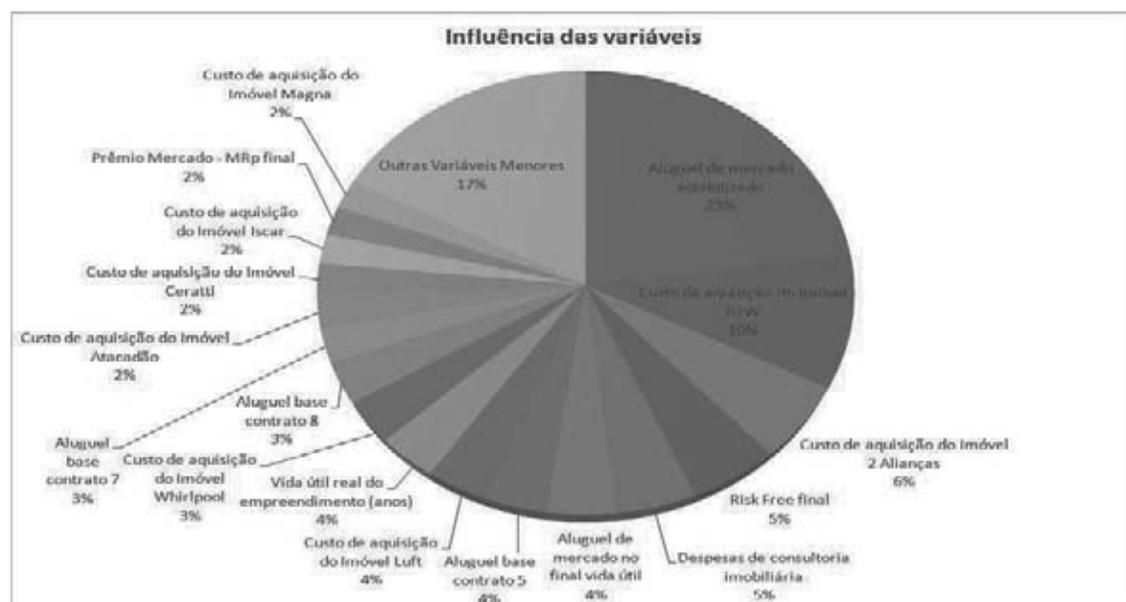
7. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

O nível de incerteza envolvido na operação será dimensionado com base no critério abaixo, considerando-se a percepção do analista do grau de incerteza associado a cada variável projetada, aquilatando inclusive a participação aproximada de cada uma na composição do resultado analisado.

Para tanto estabeleceu-se os pesos abaixo em função do nível de incerteza admitido:

INCERTEZA	PESO	Probabilidade de Confirmação sem Variação Negativa
Nenhuma	0	Total, não existe risco de variação
Muito baixa	0,50	Alta, existe muito pequeno risco de variação
Baixa	1,00	Alta, existe pequeno risco de variação
Média/baixa	1,50	Média, existe algum risco de variação
Média	2,00	Média, existe risco razoável de variação
Média/alta	2,50	Baixa, existe risco significativo de variação
Alta	3,00	Baixa, existe alto risco de variação

Para o modelo de simulação proposto, analisou-se a sensibilidade de cada variável para uma alteração negativa de 15%, obtendo-se os seguintes resultados para a situação dos eventuais **Investidores** que entrarem no fundo no estágio atual e participarão do ciclo completo do empreendimento:



Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado	22,84%	2,00
Custo de aquisição do Imóvel B2W	9,72%	-
Custo de aquisição do Imóvel 2 Alianças	5,74%	-
Risk Free final	5,20%	2,00
Despesas de consultoria imobiliária	4,66%	0,50
Aluguel de mercado no final vida útil	4,11%	2,00
Aluguel base contrato 5	3,66%	0,50
Custo de aquisição do Imóvel Luft	3,59%	-
Vida útil real do empreendimento (anos)	3,52%	1,00
Custo de aquisição do Imóvel Whirlpool	3,23%	-
Aluguel base contrato 8	3,10%	0,50
Aluguel base contrato 7	2,54%	0,50
Custo de aquisição do Imóvel Atacadão	2,37%	-
Custo de aquisição do Imóvel Ceratti	2,28%	-
Custo de aquisição do Imóvel Iscar	2,19%	-
Prêmio Mercado - MRp final	2,05%	2,00
Custo de aquisição do Imóvel Magna	2,03%	-
Outras Variáveis Menores	17,16%	
Beta estabilizado	1,94%	2,00
Custo de aquisição do Imóvel Mag. Luiza	1,82%	-
Aluguel base contrato 6	1,77%	0,50
Aluguel base contrato 10	1,71%	0,50
Comissão de coordenação e colocação	1,20%	-
Vacância estabilizada - %	0,84%	3,00
Despesas do administrador	0,77%	0,50
Aluguel base contrato 4	0,74%	0,50
Aluguel base contrato 3	0,71%	0,50
Aluguel base contrato 2	0,66%	0,50
Inflação estabilizada - % ao ano	0,55%	2,00
Aluguel base contrato 1	0,54%	0,50
Prazo para atingir estabilização de mercado	0,51%	2,00
Aluguel base contrato 9	0,49%	0,50
Custos com ITBI	0,48%	0,50
Aluguel de mercado inicial	0,40%	1,00
Despesas de gestão	0,39%	0,50
Inadimplência irrecuperável	0,35%	2,50
Vacância no final da vida útil - %	0,33%	3,00
Despesas de custodiante	0,31%	0,50
Inflação inicial - % ao ano	0,16%	1,00
Encargos áreas vagas estabilizado	0,16%	1,50
Consultores legais	0,08%	0,50
Aluguel base contrato 11	0,06%	0,50
Custos com registros	0,06%	0,50
Prazo para estabilizar a inflação	0,03%	2,00
Publicações	0,03%	0,50
Prazo de manutenção da estabilização de vacância	0,03%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado	0,01%	3,00
Despesas registros CVM	0,01%	-
Despesas de registro BOVESPA	0,01%	-
Apresentação a investidores e impressão de prospectos	0,01%	0,50
Taxa de estruturação do administrador	0,00%	-
Total	100,00%	0,95

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de viabilidade é o Aluguel de mercado, seguido dos custos de aquisição dos imóveis. O nível de incertezas é classificado como baixo, com um coeficiente de 0,95.

Se retirarmos da análise de sensibilidade as variáveis de custos de aquisição e estruturação que não apresentam risco de variação em função de que estão fixadas e garantidas pela TRX, teríamos a seguinte situação de representatividade e relevância para as demais variáveis do modelo de simulação:

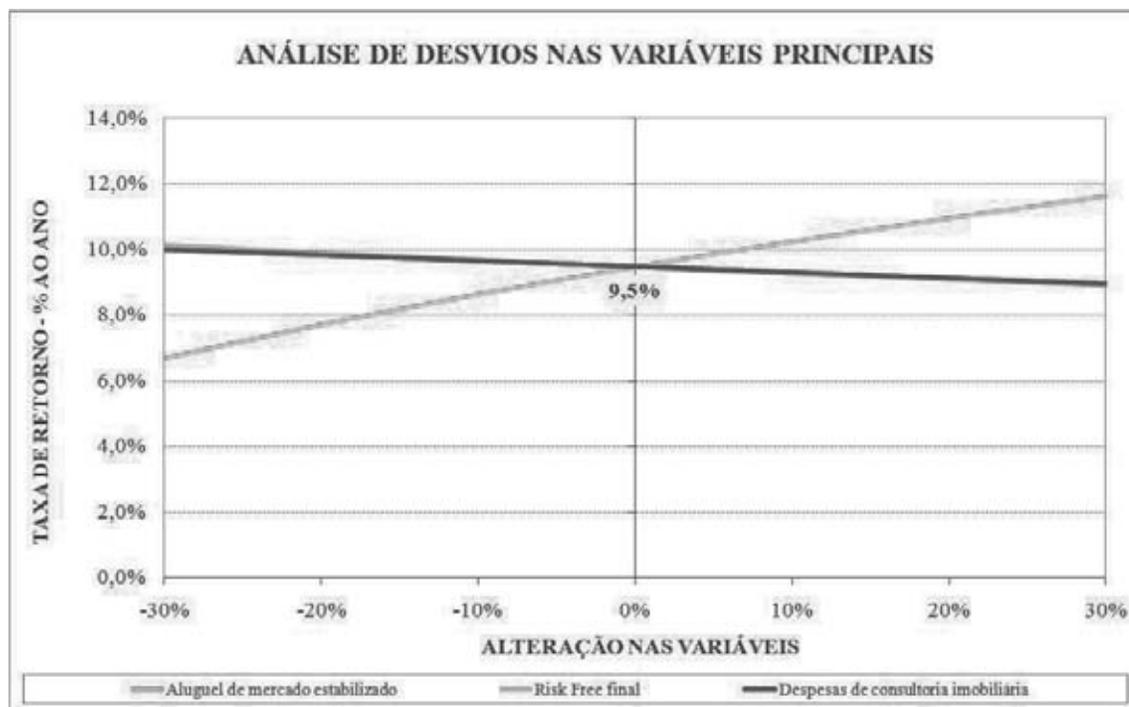
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado	34,71%	2,00
Risk Free final	7,91%	2,00
Despesas de consultoria imobiliária	7,09%	0,50
Aluguel de mercado no final vida útil	6,24%	2,00
Aluguel base contrato 5	5,56%	0,50
Vida útil real do empreendimento (anos)	5,35%	1,00
Aluguel base contrato 8	4,71%	0,50
Aluguel base contrato 7	3,86%	0,50
Prêmio Mercado - MRp final	3,12%	2,00
Beta estabilizado	2,95%	2,00
Aluguel base contrato 6	2,69%	0,50
Aluguel base contrato 10	2,60%	0,50
Vacância estabilizada - %	1,27%	3,00
Despesas do administrador	1,18%	0,50
Aluguel base contrato 4	1,12%	0,50
Aluguel base contrato 3	1,08%	0,50
Aluguel base contrato 2	1,01%	0,50
Outras Variáveis Menores	7,55%	
Inflação estabilizada - % ao ano	0,83%	2,00
Aluguel base contrato 1	0,82%	0,50
Prazo para atingir estabilização de mercado	0,77%	2,00
Aluguel base contrato 9	0,74%	0,50
Custos com ITBI	0,73%	0,50
Aluguel de mercado inicial	0,61%	1,00
Despesas de gestão	0,59%	0,50
Inadimplência irrecuperável	0,53%	2,50
Vacância no final da vida útil - %	0,50%	3,00
Despesas de custodiante	0,47%	0,50
Inflação inicial - % ao ano	0,25%	1,00
Encargos áreas vagas estabilizado	0,24%	1,50
Consultores legais	0,12%	0,50
Aluguel base contrato 11	0,10%	0,50
Custos com registros	0,09%	0,50
Prazo para estabilizar a inflação	0,05%	2,00
Publicações	0,04%	0,50
Prazo de manutenção da estabilização de vacância	0,04%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado	0,02%	3,00
Apresentação a investidores e impressão de prospectos	0,02%	0,50
Total	100,00%	1,44

Nota-se que neste contexto as variáveis mais relevantes são o Aluguel de mercado, seguido do Risk Free no final da vida útil que impacta o cálculo do valor residual e as despesas de consultoria imobiliária, apresentando um nível de incerteza médio/baixo de 1,44.

8. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações de mercado e desempenho, retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas.

Projetando-se quebras e melhorias nas variáveis mais significativas dos empreendimentos nos períodos de operação e exaustão, desconsiderando-se os custos de aquisição dos imóveis e de estruturação do fundo, obteve-se as seguintes alterações na taxa interna de retorno do Fundo.



Esta análise mostra que a variável principal, Aluguel de mercado estabilizado, tem influências isolada muito significativa no modelo de cálculo, alterando os resultados do fundo em proporção relevantes.

VI. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A avaliação e análise de viabilidade econômico-financeira do fundo objeto deste estudo nos permite tecer os seguintes comentários:

- A análise das projeções de resultados para o ciclo completo do fundo retrata que neste cenário os investidores estariam remunerando seu capital **acima** dos patamares mínimos de atratividade fixados, ou seja, o projeto estaria agregando valor para os investidores acima dos spreads de risco estabelecidos, conforme se verifica abaixo.
 - **Taxa de Retorno:** 9,5% a.a;
 - **Valor Presente Líquido:** R\$ 17.780.000,00.

Quanto ao valor do fundo na data atual temos a seguinte situação:

- **Valor Econômico do fundo:** R\$ 211.300.000,00.

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela solicitante e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de implantação e operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva dos empreendimentos está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e pela própria solicitante, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

**SYLVIO WEY DE ALMEIDA
ENG^o CIVIL - CREA Nº 178.878/D**

VII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, de nº 13.569.001/0610 que se compõe de 47 (quarenta e sete) folhas computadorizadas de um só lado e rubricadas, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- fluxos de caixa mensal projetados;
- fluxos de caixa anual projetados
- custos de aquisição e estruturação;

São Paulo, 01 de julho de 2010.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Mês Ano	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011	2011
	jan/11	fev/11	mar/11	abr/11	mai/11	jun/11	jul/11	ago/11	set/11	out/11	nov/11	dez/11
13	1.656	1.649	1.691	1.685	1.678	1.708	1.667	1.671	1.719	1.712	1.705	1.699
+												
-												
=	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264
=	1.392	1.386	1.428	1.421	1.414	1.444	1.403	1.407	1.455	1.448	1.442	1.435
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	979	972	1.014	1.007	1.001	1.030	990	994	1.041	1.035	1.028	1.021
-/+												
=	979	972	1.014	1.007	1.001	1.030	990	994	1.041	1.035	1.028	1.021
-												
=	979	972	1.014	1.007	1.001	1.030	990	994	1.041	1.035	1.028	1.021
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.392	1.386	1.428	1.421	1.414	1.444	1.403	1.407	1.455	1.448	1.442	1.435
-												
-	20.438	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-												
=	(19.047)	1.384	1.426	1.419	1.412	1.442	1.401	1.405	1.449	1.442	1.435	1.429
+ (195.332)	(193.948)	(192.523)	(191.104)	(189.692)	(188.250)	(186.849)	(185.444)	(183.995)	(182.553)	(181.117)	(179.689)	
+	19.047											
=	1.384	2.809	4.228	5.640	7.082	8.483	9.888	11.337	12.779	14.214	15.643	17.086
-	1.384	1.426	1.419	1.412	1.412	1.442	1.401	1.405	1.449	1.442	1.435	1.429
=	0	(0)	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0
+ Valor Residual												
=	0	(0)	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=												
Cotistas												
-												
+ Investimento na aquisição das Cotas	19.047											
+ Remuneração das Cotas		1.384	1.426	1.419	1.412	1.442	1.401	1.405	1.449	1.442	1.435	1.429
-												
+ Valor Residual												
=	(19.047)	1.384	1.426	1.419	1.412	1.442	1.401	1.405	1.449	1.442	1.435	1.429

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	36	
Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	
Ano	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	2012	
Meses	jan/12	fev/12	mar/12	abr/12	mai/12	jun/12	jul/12	ago/12	set/12	out/12	nov/12	dez/12
	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
+ Receitas Operacionais	1.699	1.585	1.616	1.610	1.604	1.635	1.595	1.672	1.720	1.713	1.707	1.701
- Impostos sobre receitas	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264
= Despesas Operacionais	1.435	1.321	1.353	1.346	1.340	1.372	1.331	1.409	1.456	1.450	1.443	1.437
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
= Depreciação	1.022	908	939	933	927	958	918	995	1.043	1.036	1.030	1.024
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+ Receltas/Despesas financeiras	1.022	908	939	933	927	958	918	995	1.043	1.036	1.030	1.024
= Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Impostos (IR/CSLL)	1.022	908	939	933	927	958	918	995	1.043	1.036	1.030	1.024
= Lucro líquido	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
+ Depreciação e Amortização	1.435	1.321	1.353	1.346	1.340	1.372	1.331	1.409	1.456	1.450	1.443	1.437
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Investimento em novos ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	10	10	10	10
- Reinvestimentos para reposição de ativos	1.429	1.315	1.346	1.340	1.334	1.365	1.325	1.402	1.446	1.440	1.433	1.427
= Fluxos de Caixa Operações + investimentos	(178.260)	(176.945)	(175.598)	(174.258)	(172.924)	(171.558)	(170.234)	(168.831)	(167.385)	(165.946)	(164.513)	(163.086)
+ Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Acumulado	17.072	18.387	19.734	21.074	22.408	23.773	25.098	26.501	27.946	29.386	30.819	32.246
= Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	1.429	1.315	1.346	1.340	1.334	1.365	1.325	1.402	1.446	1.440	1.433	1.427
= Remuneração de Cotistas	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)
= Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Valor Residual	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)
= Fluxos de Caixa Líquidos Final	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)
Cotistas												
- Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Remuneração das Cotas	1.429	1.315	1.346	1.340	1.334	1.365	1.325	1.402	1.446	1.440	1.433	1.427
- Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.429	1.315	1.346	1.340	1.334	1.365	1.325	1.402	1.446	1.440	1.433	1.427

		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
		Mês											
		Ano											
Meses		2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013
		jan/13	fev/13	mar/13	abr/13	mai/13	jun/13	jul/13	ago/13	set/13	out/13	nov/13	dez/13
		37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
+	Receitas Operacionais	1.701	1.695	1.729	1.723	1.717	1.637	1.596	1.673	1.721	1.715	1.711	1.705
-	Impostos sobre receitas	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	266	266
=	Despesas Operacionais	1.437	1.431	1.466	1.459	1.453	1.373	1.332	1.410	1.457	1.451	1.445	1.439
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
-	Depreciação	1.024	1.017	1.052	1.046	1.040	960	919	996	1.044	1.038	1.032	1.026
-/+	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	1.024	1.017	1.052	1.046	1.040	960	919	996	1.044	1.038	1.032	1.026
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos (IR/GSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	1.024	1.017	1.052	1.046	1.040	960	919	996	1.044	1.038	1.032	1.026
=	Depreciação e Amortização	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
+	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.437	1.431	1.466	1.459	1.453	1.373	1.332	1.410	1.457	1.451	1.445	1.439
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.427	1.421	1.455	1.449	1.443	1.363	1.322	1.399	1.443	1.437	1.431	1.425
+	Fluxos de Caixa Acumulado	(161.659)	(160.238)	(158.783)	(157.334)	(155.891)	(154.528)	(153.206)	(151.807)	(150.364)	(148.927)	(147.496)	(146.071)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	33.673	35.094	36.549	37.998	39.441	40.804	42.126	43.525	44.968	46.405	47.836	49.261
-	Remuneração de Cotistas	1.427	1.421	1.455	1.449	1.443	1.363	1.322	1.399	1.443	1.437	1.431	1.425
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	1.427	1.421	1.455	1.449	1.443	1.363	1.322	1.399	1.443	1.437	1.431	1.425
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.427	1.421	1.455	1.449	1.443	1.363	1.322	1.399	1.443	1.437	1.431	1.425

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
Mês	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Ano	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
Meses	jan/14	fev/14	mar/14	abr/14	mai/14	jun/14	jul/14	ago/14	set/14	out/14	nov/14	dez/14
	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
+	1.705	1.699	1.740	1.735	1.729	1.723	1.736	1.735	1.784	1.778	1.772	1.766
-	266	266	274	275	275	275	277	277	278	278	278	278
=	1.439	1.433	1.466	1.459	1.453	1.447	1.458	1.458	1.506	1.500	1.494	1.488
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.026	1.020	1.053	1.046	1.040	1.034	1.045	1.044	1.093	1.087	1.081	1.075
-/+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.026	1.020	1.053	1.046	1.040	1.034	1.045	1.044	1.093	1.087	1.081	1.075
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.026	1.020	1.053	1.046	1.040	1.034	1.045	1.044	1.093	1.087	1.081	1.075
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.439	1.433	1.466	1.459	1.453	1.447	1.458	1.458	1.506	1.500	1.494	1.488
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	14	14	14	14	14	14	14	14	18	18	18	18
=	1.425	1.419	1.452	1.445	1.439	1.433	1.444	1.444	1.488	1.482	1.476	1.470
-	(144.646)	(143.227)	(141.775)	(140.330)	(138.891)	(137.458)	(136.014)	(134.570)	(133.082)	(131.601)	(130.125)	(128.655)
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	50.686	52.105	53.557	55.002	56.441	57.874	59.318	60.761	62.249	63.731	65.207	66.677
-	1.425	1.419	1.452	1.445	1.439	1.433	1.444	1.444	1.488	1.482	1.476	1.470
=	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0
Cotistas												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	1.425	1.419	1.452	1.445	1.439	1.433	1.444	1.444	1.488	1.482	1.476	1.470
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.425	1.419	1.452	1.445	1.439	1.433	1.444	1.444	1.488	1.482	1.476	1.470

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015	2015
Meses	jan/15	fev/15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15	out/15	nov/15	dez/15
	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	1.762	1.784	1.805	1.799	1.793	1.787	1.788	1.787	1.844	1.838	1.832	1.826
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	278	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
=	1.484	1.504	1.525	1.519	1.513	1.507	1.508	1.508	1.563	1.557	1.551	1.546
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.071	1.090	1.112	1.106	1.100	1.094	1.095	1.094	1.150	1.144	1.138	1.132
-/+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.071	1.090	1.112	1.106	1.100	1.094	1.095	1.094	1.150	1.144	1.138	1.132
=	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.071	1.090	1.112	1.106	1.100	1.094	1.095	1.094	1.150	1.144	1.138	1.132
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.484	1.504	1.525	1.519	1.513	1.507	1.508	1.508	1.563	1.557	1.551	1.546
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	18	18	18	18	18	18	18	18	23	23	23	23
=	1.466	1.485	1.507	1.501	1.495	1.489	1.490	1.489	1.541	1.535	1.529	1.523
-	(127.189)	(125.704)	(124.197)	(122.696)	(121.202)	(119.713)	(118.223)	(116.733)	(115.192)	(113.658)	(112.129)	(110.606)
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	68.143	69.628	71.135	72.635	74.130	75.619	77.109	78.598	80.139	81.674	83.203	84.726
-	1.466	1.485	1.507	1.501	1.495	1.489	1.490	1.489	1.541	1.535	1.529	1.523
=	(0)	0	(0)	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	(0)	0	(0)	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0
Cotistas												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	1.466	1.485	1.507	1.501	1.495	1.489	1.490	1.489	1.541	1.535	1.529	1.523
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.466	1.485	1.507	1.501	1.495	1.489	1.490	1.489	1.541	1.535	1.529	1.523

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Mês Ano	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
	jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16
	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Receitas Operacionais	1.821	1.815	1.821	1.815	1.809	1.803	1.804	1.803	1.844	1.838	1.832	1.826
Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.541	1.535	1.541	1.535	1.529	1.523	1.524	1.523	1.563	1.557	1.551	1.546
Depreciação	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.128	1.122	1.127	1.121	1.115	1.110	1.111	1.110	1.150	1.144	1.138	1.132
-/+ Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro antes de impostos	1.128	1.122	1.127	1.121	1.115	1.110	1.111	1.110	1.150	1.144	1.138	1.132
= Impostos (IR/GSSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro líquido	1.128	1.122	1.127	1.121	1.115	1.110	1.111	1.110	1.150	1.144	1.138	1.132
Depreciação e Amortização	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.541	1.535	1.541	1.535	1.529	1.523	1.524	1.523	1.563	1.557	1.551	1.546
- Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.519	1.513	1.518	1.512	1.506	1.500	1.502	1.501	1.537	1.531	1.525	1.519
+ Fluxos de Caixa Acumulado	(109.087)	(107.574)	(106.056)	(104.544)	(103.038)	(101.537)	(100.036)	(98.535)	(96.998)	(95.467)	(93.942)	(92.423)
+ Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	86.245	87.757	89.276	90.788	92.294	93.795	95.296	96.797	98.334	99.865	101.390	102.908
- Remuneração de Cotistas	1.519	1.513	1.518	1.512	1.506	1.500	1.502	1.501	1.537	1.531	1.525	1.519
= Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	(0)	0	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Líquidos Final	(0)	0	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)
Cotistas												
- Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Remuneração das Cotas	1.519	1.513	1.518	1.512	1.506	1.500	1.502	1.501	1.537	1.531	1.525	1.519
- Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.519	1.513	1.518	1.512	1.506	1.500	1.502	1.501	1.537	1.531	1.525	1.519

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Mês Ano	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17
	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Receitas Operacionais	1.821	1.815	1.821	1.815	1.809	1.803	1.804	1.803	1.844	1.838	1.832	1.826
Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Operacionais	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.541	1.535	1.541	1.535	1.529	1.523	1.524	1.523	1.563	1.557	1.551	1.546
Depreciação	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.128	1.122	1.127	1.121	1.115	1.110	1.111	1.110	1.150	1.144	1.138	1.132
-/+ Receltas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro antes de impostos	1.128	1.122	1.127	1.121	1.115	1.110	1.111	1.110	1.150	1.144	1.138	1.132
- Impostos (IR/GSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro líquido	1.128	1.122	1.127	1.121	1.115	1.110	1.111	1.110	1.150	1.144	1.138	1.132
Depreciação e Amortização	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.541	1.535	1.541	1.535	1.529	1.523	1.524	1.523	1.563	1.557	1.551	1.546
- Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Reinvestimentos para reposição de ativos	27	27	27	27	27	27	27	27	31	31	31	31
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.515	1.509	1.514	1.508	1.502	1.496	1.497	1.497	1.533	1.527	1.521	1.515
+ Fluxos de Caixa Acumulado	(90.909)	(89.400)	(87.886)	(86.378)	(84.876)	(83.380)	(81.882)	(80.385)	(78.853)	(77.326)	(75.805)	(74.290)
+ Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações	104.423	105.932	107.446	108.954	110.456	111.962	113.450	114.947	116.479	118.006	119.527	121.041
- Remuneração de Cotistas	1.515	1.509	1.514	1.508	1.502	1.496	1.497	1.497	1.533	1.527	1.521	1.515
= Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Líquidos Final	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0
Cotistas												
- Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Remuneração das Cotas	1.515	1.509	1.514	1.508	1.502	1.496	1.497	1.497	1.533	1.527	1.521	1.515
- Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.515	1.509	1.514	1.508	1.502	1.496	1.497	1.497	1.533	1.527	1.521	1.515

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
Mês	97	101	102	103	104	105	106	107	108			
Ano	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	
Meses	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	1.821	1.815	1.821	1.815	1.809	1.803	1.804	1.803	1.844	1.838	1.832	1.826
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
=	1.541	1.535	1.541	1.535	1.529	1.523	1.524	1.523	1.563	1.557	1.551	1.546
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.128	1.122	1.127	1.121	1.115	1.110	1.111	1.110	1.150	1.144	1.138	1.132
-/+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.128	1.122	1.127	1.121	1.115	1.110	1.111	1.110	1.150	1.144	1.138	1.132
=	1.128	1.122	1.127	1.121	1.115	1.110	1.111	1.110	1.150	1.144	1.138	1.132
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.541	1.535	1.541	1.535	1.529	1.523	1.524	1.523	1.563	1.557	1.551	1.546
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.510	1.505	1.510	1.504	1.498	1.492	1.493	1.493	1.529	1.523	1.517	1.511
+	(72.780)	(71.275)	(69.766)	(68.261)	(66.763)	(65.271)	(63.778)	(62.285)	(60.756)	(59.234)	(57.717)	(56.207)
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	122.562	124.056	125.566	127.070	128.568	130.061	131.564	133.047	134.575	136.098	137.615	139.125
-	1.510	1.505	1.510	1.504	1.498	1.492	1.493	1.493	1.529	1.523	1.517	1.511
=	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	0
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	0
Cotistas												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	1.510	1.505	1.510	1.504	1.498	1.492	1.493	1.493	1.529	1.523	1.517	1.511
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.510	1.505	1.510	1.504	1.498	1.492	1.493	1.493	1.529	1.523	1.517	1.511

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
		Mês											
		Ano											
Meses	Ano	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
		jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	1.822	1.816	1.822	1.816	1.810	1.804	1.805	1.804	1.846	1.840	1.834	1.828
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.542	1.536	1.542	1.536	1.530	1.524	1.525	1.524	1.566	1.560	1.554	1.548
-	Depreciação	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.129	1.123	1.128	1.122	1.116	1.111	1.112	1.111	1.153	1.147	1.141	1.135
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	1.129	1.123	1.128	1.122	1.116	1.111	1.112	1.111	1.153	1.147	1.141	1.135
-	Impostos (IR/GSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	1.129	1.123	1.128	1.122	1.116	1.111	1.112	1.111	1.153	1.147	1.141	1.135
-	Depreciação e Amortização	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.542	1.536	1.542	1.536	1.530	1.524	1.525	1.524	1.566	1.560	1.554	1.548
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	35	35	35	35	35	35	35	35	39	39	39	39
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1.507	1.501	1.507	1.501	1.495	1.489	1.490	1.490	1.527	1.521	1.515	1.509
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(54.699)	(53.198)	(51.691)	(50.190)	(48.695)	(47.206)	(45.716)	(44.226)	(42.699)	(41.176)	(39.663)	(38.154)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	140.633	142.134	143.641	145.142	146.637	148.126	149.616	151.106	152.633	154.154	155.669	157.178
-	Remuneração de Cotistas	1.507	1.501	1.507	1.501	1.495	1.489	1.490	1.490	1.527	1.521	1.515	1.509
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	1.507	1.501	1.507	1.501	1.495	1.489	1.490	1.490	1.527	1.521	1.515	1.509
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.507	1.501	1.507	1.501	1.495	1.489	1.490	1.490	1.527	1.521	1.515	1.509

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Meses	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	1.822	1.816	1.841	1.835	1.829	1.823	1.824	1.834	1.902	1.896	1.890	1.883
-	280	280	285	285	285	285	285	287	290	290	290	290
=	1.542	1.536	1.556	1.550	1.544	1.538	1.539	1.548	1.612	1.605	1.599	1.593
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.129	1.123	1.142	1.136	1.130	1.125	1.126	1.134	1.198	1.192	1.186	1.180
-/+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.129	1.123	1.142	1.136	1.130	1.125	1.126	1.134	1.198	1.192	1.186	1.180
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.129	1.123	1.142	1.136	1.130	1.125	1.126	1.134	1.198	1.192	1.186	1.180
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.542	1.536	1.556	1.550	1.544	1.538	1.539	1.548	1.612	1.605	1.599	1.593
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	39	39	39	39	39	39	39	39	43	43	43	43
-	1.503	1.497	1.517	1.511	1.505	1.499	1.500	1.509	1.569	1.562	1.556	1.550
=	(36.651)	(35.153)	(33.636)	(32.126)	(30.621)	(29.122)	(27.622)	(26.113)	(24.544)	(22.982)	(21.425)	(19.875)
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	158.681	160.179	161.695	163.206	164.711	166.210	167.710	169.219	170.788	172.350	173.906	175.457
-	1.503	1.497	1.517	1.511	1.505	1.499	1.500	1.509	1.569	1.562	1.556	1.550
=	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
Cotistas												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	1.503	1.497	1.517	1.511	1.505	1.499	1.500	1.509	1.569	1.562	1.556	1.550
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.503	1.497	1.517	1.511	1.505	1.499	1.500	1.509	1.569	1.562	1.556	1.550

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	1.877	1.871	1.865	1.859	1.853	1.847	1.848	1.842	1.919	1.913	1.907	1.901
-	290	290	290	290	290	290	290	290	293	293	293	293
=	1.587	1.581	1.575	1.569	1.563	1.557	1.558	1.552	1.626	1.620	1.614	1.608
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.174	1.168	1.162	1.155	1.149	1.143	1.144	1.138	1.213	1.207	1.200	1.194
-/+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.174	1.168	1.162	1.155	1.149	1.143	1.144	1.138	1.213	1.207	1.200	1.194
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.174	1.168	1.162	1.155	1.149	1.143	1.144	1.138	1.213	1.207	1.200	1.194
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.587	1.581	1.575	1.569	1.563	1.557	1.558	1.552	1.626	1.620	1.614	1.608
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.544	1.538	1.532	1.526	1.520	1.514	1.515	1.509	1.579	1.573	1.567	1.560
-	(18.331)	(16.793)	(15.261)	(13.735)	(12.216)	(10.702)	(9.187)	(7.678)	(6.099)	(4.526)	(2.960)	(1.389)
+ Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	177.001	178.539	180.071	181.596	183.116	184.630	186.145	187.654	189.233	190.806	192.372	193.933
- Remuneração de Cotistas	1.544	1.538	1.532	1.526	1.520	1.514	1.515	1.509	1.579	1.573	1.567	1.560
= Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Líquidos Final	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)
Cotistas												
- Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Remuneração das Cotas	1.544	1.538	1.532	1.526	1.520	1.514	1.515	1.509	1.579	1.573	1.567	1.560
- Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.544	1.538	1.532	1.526	1.520	1.514	1.515	1.509	1.579	1.573	1.567	1.560

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	1.894	1.888	1.882	1.876	1.870	1.864	1.858	1.851	1.919	1.913	1.907	1.901
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293
=	1.601	1.595	1.589	1.583	1.577	1.571	1.565	1.559	1.626	1.620	1.614	1.608
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.188	1.182	1.176	1.170	1.164	1.158	1.151	1.145	1.213	1.207	1.200	1.194
-/+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.188	1.182	1.176	1.170	1.164	1.158	1.151	1.145	1.213	1.207	1.200	1.194
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.188	1.182	1.176	1.170	1.164	1.158	1.151	1.145	1.213	1.207	1.200	1.194
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.601	1.595	1.589	1.583	1.577	1.571	1.565	1.559	1.626	1.620	1.614	1.608
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	47	47	47	47	47	47	47	47	51	51	51	51
=	1.554	1.548	1.542	1.536	1.530	1.524	1.518	1.512	1.575	1.569	1.563	1.556
-	155	1.703	3.245	4.781	6.311	7.835	9.353	10.864	12.439	14.008	15.571	17.127
+ Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Acumulado	195.487	197.035	198.577	200.113	201.643	203.167	204.685	206.196	207.771	209.340	210.903	212.459
- Remuneração de Cotistas	1.554	1.548	1.542	1.536	1.530	1.524	1.518	1.512	1.575	1.569	1.563	1.556
= Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Líquidos Final	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)
Cotistas												
- Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Remuneração das Cotas	1.554	1.548	1.542	1.536	1.530	1.524	1.518	1.512	1.575	1.569	1.563	1.556
- Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.554	1.548	1.542	1.536	1.530	1.524	1.518	1.512	1.575	1.569	1.563	1.556

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	1.894	1.888	1.882	1.876	1.870	1.864	1.858	1.851	1.919	1.913	1.907	1.901
-	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293
=	1.601	1.595	1.589	1.583	1.577	1.571	1.565	1.559	1.626	1.620	1.614	1.608
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.188	1.182	1.176	1.170	1.164	1.158	1.151	1.145	1.213	1.207	1.200	1.194
-/+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.188	1.182	1.176	1.170	1.164	1.158	1.151	1.145	1.213	1.207	1.200	1.194
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.188	1.182	1.176	1.170	1.164	1.158	1.151	1.145	1.213	1.207	1.200	1.194
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.601	1.595	1.589	1.583	1.577	1.571	1.565	1.559	1.626	1.620	1.614	1.608
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.550	1.544	1.538	1.532	1.526	1.520	1.514	1.508	1.571	1.565	1.558	1.552
-	18.677	20.221	21.759	23.291	24.817	26.337	27.860	29.358	30.929	32.493	34.052	35.604
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	214.009	215.563	217.091	218.623	220.149	221.668	223.182	224.690	226.261	227.825	229.384	230.936
-	1.550	1.544	1.538	1.532	1.526	1.520	1.514	1.508	1.571	1.565	1.558	1.552
=	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)
Cotistas												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	1.550	1.544	1.538	1.532	1.526	1.520	1.514	1.508	1.571	1.565	1.558	1.552
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.550	1.544	1.538	1.532	1.526	1.520	1.514	1.508	1.571	1.565	1.558	1.552

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
Mês Ano	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	1.894	1.888	1.882	1.876	1.870	1.864	1.858	1.851	1.919	1.913	1.907	1.901
-	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293	293
=	1.601	1.595	1.589	1.583	1.577	1.571	1.565	1.559	1.626	1.620	1.614	1.608
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.188	1.182	1.176	1.170	1.164	1.158	1.151	1.145	1.213	1.207	1.200	1.194
-/+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.188	1.182	1.176	1.170	1.164	1.158	1.151	1.145	1.213	1.207	1.200	1.194
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.188	1.182	1.176	1.170	1.164	1.158	1.151	1.145	1.213	1.207	1.200	1.194
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.601	1.595	1.589	1.583	1.577	1.571	1.565	1.559	1.626	1.620	1.614	1.608
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.546	1.540	1.534	1.528	1.522	1.516	1.510	1.504	1.567	1.561	1.554	1.548
-	37.150	38.690	40.224	41.752	43.274	44.789	46.299	47.802	49.369	50.930	52.484	54.032
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	232.482	234.022	235.556	237.084	238.605	240.121	241.631	243.134	244.701	246.261	247.816	249.364
-	1.546	1.540	1.534	1.528	1.522	1.516	1.510	1.504	1.567	1.561	1.554	1.548
=	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0
Cotistas												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	1.546	1.540	1.534	1.528	1.522	1.516	1.510	1.504	1.567	1.561	1.554	1.548
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.546	1.540	1.534	1.528	1.522	1.516	1.510	1.504	1.567	1.561	1.554	1.548

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO												
Mês	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Ano	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Meses	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
+	1.894	1.888	1.882	1.876	1.870	1.864	1.858	1.851	1.918	1.912	1.906	1.899
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	293	293	293	293	293	293	293	293	294	294	294	294
=	1.601	1.595	1.589	1.583	1.577	1.571	1.565	1.559	1.624	1.618	1.612	1.605
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.188	1.182	1.176	1.170	1.164	1.158	1.151	1.145	1.211	1.204	1.198	1.192
-/+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.188	1.182	1.176	1.170	1.164	1.158	1.151	1.145	1.211	1.204	1.198	1.192
=	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	1.188	1.182	1.176	1.170	1.164	1.158	1.151	1.145	1.211	1.204	1.198	1.192
-	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
=	1.601	1.595	1.589	1.583	1.577	1.571	1.565	1.559	1.624	1.618	1.612	1.605
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	59	59	59	59	59	59	59	59	64	64	64	64
=	1.542	1.536	1.530	1.524	1.518	1.512	1.505	1.499	1.560	1.554	1.548	1.542
+	55.574	57.110	58.640	60.163	61.681	63.193	64.698	66.197	67.758	69.312	70.860	72.402
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	250.906	252.442	253.972	255.495	257.013	258.524	260.030	261.529	263.090	264.644	266.192	267.734
-	1.542	1.536	1.530	1.524	1.518	1.512	1.505	1.499	1.560	1.554	1.548	1.542
=	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	49
=	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	49
Cotistas												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	1.542	1.536	1.530	1.524	1.518	1.512	1.505	1.499	1.560	1.554	1.548	1.542
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216.392
=	1.542	1.536	1.530	1.524	1.518	1.512	1.505	1.499	1.560	1.554	1.548	217.933

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

	Ano	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
+	Receitas Operacionais	6.315	20.240	19.858	20.323	20.901	21.643	21.828	21.828
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Despesas Operacionais	1.055	3.165	3.165	3.169	3.297	3.356	3.359	3.359
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	5.260	17.075	16.693	17.154	17.605	18.287	18.469	18.469
-	Depreciação	1.654	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	3.606	12.114	11.732	12.193	12.644	13.326	13.508	13.508
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	3.606	12.114	11.732	12.193	12.644	13.326	13.508	13.508
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	3.606	12.114	11.732	12.193	12.644	13.326	13.508	13.508
+	Depreciação e Amortização	1.654	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	5.260	17.075	16.693	17.154	17.605	18.287	18.469	18.469
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	181.537	20.438	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	8	41	90	139	188	238	287	336
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(176.285)	(3.404)	16.603	17.015	17.416	18.049	18.182	18.133
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(176.285)	(179.689)	(163.086)	(146.071)	(128.655)	(110.606)	(92.423)	(74.290)
+	Integralização dos Cotistas	176.285	19.047	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	195.332	195.332	195.332	195.332	195.332	195.332	195.332
-	Remuneração de Cotistas	-	15.643	16.603	17.015	17.416	18.049	18.182	18.133
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	0	0	0	(0)	0	0	0	(0)
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	0	0	0	(0)	0	0	0	(0)
Cotistas									
-	Investimento na aquisição das Cotas	176.285	19.047	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	15.643	16.603	17.015	17.416	18.049	18.182	18.133
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(176.285)	(3.404)	16.603	17.015	17.416	18.049	18.182	18.133
=		-	-	-	-	-	-	-	-

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

	Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
+	Receitas Operacionais	21.828	21.850	22.194	22.501	22.623	22.623	22.623	22.618	331.796
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	3.359	3.362	3.432	3.492	3.515	3.515	3.515	3.518	51.634
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	18.469	18.487	18.762	19.009	19.108	19.108	19.108	19.099	280.162
-	Depreciação	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961	76.067
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	13.508	13.526	13.801	14.048	14.147	14.147	14.147	14.139	204.095
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	13.508	13.526	13.801	14.048	14.147	14.147	14.147	14.139	204.095
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	13.508	13.526	13.801	14.048	14.147	14.147	14.147	14.139	204.095
+	Depreciação e Amortização	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961	4.961	76.067
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	18.469	18.487	18.762	19.009	19.108	19.108	19.108	19.099	280.162
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	201.974
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	385	434	484	533	582	631	680	729	5.786
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	18.084	18.053	18.279	18.476	18.526	18.477	18.428	18.370	72.402
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(56.207)	(38.154)	(19.875)	(1.399)	17.127	35.604	54.032	72.402	-
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	195.332
=	Fluxos de Caixa Acumulado	195.332	195.332	195.332	195.332	195.332	195.332	195.332	195.332	-
-	Remuneração de Cotistas	18.084	18.053	18.279	18.476	18.526	18.477	18.428	18.370	267.734
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0	0
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	49
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	49	49
Cotistas										
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	195.332
+	Remuneração das Cotas	18.084	18.053	18.279	18.476	18.526	18.477	18.428	18.370	267.734
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	216.392
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	18.084	18.053	18.279	18.476	18.526	18.477	18.428	234.762	288.794
=		-	-	-	-	-	-	-	-	-

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

	Ano	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
+ Receitas Operacionais		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
- Impostos sobre receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Despesas Operacionais		16,7%	15,6%	15,9%	15,6%	15,8%	15,5%	15,4%	15,4%
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		83,3%	84,4%	84,1%	84,4%	84,2%	84,5%	84,6%	84,6%
- Depreciação		26,2%	24,5%	25,0%	24,4%	23,7%	22,9%	22,7%	22,7%
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		57,1%	59,9%	59,1%	60,0%	60,5%	61,6%	61,9%	61,9%
-/+ Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Lucro antes de impostos		57,1%	59,9%	59,1%	60,0%	60,5%	61,6%	61,9%	61,9%
- Impostos (IR/CSSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Lucro líquido		57,1%	59,9%	59,1%	60,0%	60,5%	61,6%	61,9%	61,9%
+ Depreciação e Amortização		26,2%	24,5%	25,0%	24,4%	23,7%	22,9%	22,7%	22,7%
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		83,3%	84,4%	84,1%	84,4%	84,2%	84,5%	84,6%	84,6%
- Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Investimento em novos ativos		2874,7%	101,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Reinvestimentos para reposição de ativos		0,1%	0,2%	0,5%	0,7%	0,9%	1,1%	1,3%	1,5%
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-2791,5%	-16,8%	83,6%	83,7%	83,3%	83,4%	83,3%	83,1%
+ Fluxos de Caixa Acumulado		-2791,5%	-887,8%	-821,3%	-718,7%	-615,5%	-511,1%	-423,4%	-340,3%
+ Integralização dos Cotistas		2791,5%	94,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Fluxos de Caixa Acumulado		2791,5%	965,1%	983,7%	961,1%	934,6%	902,5%	894,8%	894,8%
- Remuneração de Cotistas		0,0%	77,3%	83,6%	83,7%	83,3%	83,4%	83,3%	83,1%
= Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+ Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Fluxos de Caixa Líquidos Final		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas									
- Investimento na aquisição das Cotas		2791,5%	94,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+ Remuneração das Cotas		0,0%	77,3%	83,6%	83,7%	83,3%	83,4%	83,3%	83,1%
- Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+ Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-2791,5%	-16,8%	83,6%	83,7%	83,3%	83,4%	83,3%	83,1%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

	Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
+ Receitas Operacionais		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
- Impostos sobre receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Despesas Operacionais		15,4%	15,4%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,5%	15,6%	15,6%
= Lucro antes Juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		84,6%	84,6%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,4%	84,4%
- Depreciação		22,7%	22,7%	22,4%	22,0%	21,9%	21,9%	21,9%	21,9%	22,9%
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		61,9%	61,9%	62,2%	62,4%	62,5%	62,5%	62,5%	62,5%	61,5%
-/+ Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Lucro antes de impostos		61,9%	61,9%	62,2%	62,4%	62,5%	62,5%	62,5%	62,5%	61,5%
- Impostos (IR/CSSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
= Lucro líquido		61,9%	61,9%	62,2%	62,4%	62,5%	62,5%	62,5%	62,5%	61,5%
+ Depreciação e Amortização		22,7%	22,7%	22,4%	22,0%	21,9%	21,9%	21,9%	21,9%	22,9%
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		84,6%	84,6%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,4%	84,4%
- Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Reinvestimentos para reposição de ativos		1,8%	2,0%	2,2%	2,4%	2,6%	2,8%	3,0%	3,2%	1,7%
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		82,8%	82,6%	82,4%	82,1%	81,9%	81,7%	81,5%	81,2%	81,8%
+ Fluxos de Caixa Acumulado		-257,5%	-174,6%	-89,6%	-6,2%	75,7%	157,4%	238,8%	320,1%	20,8%
+ Integralização dos Cotistas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	58,9%
= Fluxos de Caixa Acumulado		894,8%	894,0%	880,1%	868,1%	863,4%	863,4%	863,4%	863,6%	0,0%
- Remuneração de Cotistas		82,8%	82,6%	82,4%	82,1%	81,9%	81,7%	81,5%	81,2%	80,7%
= Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+ Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%
= Fluxos de Caixa Líquidos Final		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%
Cotistas										
- Investimento na aquisição das Cotas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	58,9%
+ Remuneração das Cotas		82,8%	82,6%	82,4%	82,1%	81,9%	81,7%	81,5%	81,2%	80,7%
- Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+ Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	956,7%	65,2%
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		82,8%	82,6%	82,4%	82,1%	81,9%	81,7%	81,5%	1038,0%	87,0%

RECURSOS NECESSÁRIOS E CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS

Moeda: R\$ atuais	Data Base:	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Itens	%	jul/10	ago/10	set/10	out/10	nov/10	dez/10	jan/11	fev/11	mar/11	abr/11	mai/11	jun/11
Total													
Imóvel Mag. Luiza	5,1%	0	10.200.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imóvel Magna	5,7%	0	11.553.614	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imóvel Iscar	6,1%	0	12.416.651	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imóvel Ceratti	6,5%	0	13.029.735	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imóvel 2 Alianças	16,1%	0	32.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imóvel Atacadão	6,9%	0	2.307.591	2.307.591	2.307.591	2.307.591	2.307.591	2.307.591	0	0	0	0	0
Imóvel Luft	10,4%	0	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000	0	0	0	0	0
Imóvel B2W	28,7%	0	9.646.222	9.646.222	9.646.222	9.646.222	9.646.222	9.646.222	0	0	0	0	0
Imóvel Whirlpool	9,2%	0	3.083.333	3.083.333	3.083.333	3.083.333	3.083.333	3.083.333	0	0	0	0	0
ITBI	1,4%	0	1.044.500	0	0	0	0	1.802.861	0	0	0	0	0
Custos com registros	0,2%	0	243.881	0	0	0	0	97.518	0	0	0	0	0
Comissão de coordenação e colocação	3,5%	0	7.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Consultores legais	0,2%	0	450.000	90.000	90.000	90.000	90.000	0	0	0	0	0	0
Publicações	0,1%	0	172.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas registros CVM	0,0%	0	82.870	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Despesas de registro BOVESPA	0,0%	0	77.700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxa de estruturação do administrador	0,0%	0	20.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Apresentação a investidores e impressão de	0,0%	0	60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recursos Totais Necessários	100,0%	0	107.028.097	18.627.146	18.627.146	18.627.146	18.627.146	20.437.525	0	0	0	0	0

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)