

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER

CNPJ nº 10.869.155/0001-12

Código ISIN nº BRPQDPCTF004

Código de Negociação nº [•]

ADMINISTRADOR



Distribuição secundária de um montante de até 100.000 (cem mil) Cotas da primeira emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Parque Dom Pedro Shopping Center (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, todas nominativas e escriturais, com valor unitário mínimo de aquisição de R\$ 1.000,00 (mil reais), pertencentes à **Parque D. Pedro 1 B.V. S.à.r.l.**, sociedade existente em conformidade com as leis de Luxemburgo, localizada em Luxemburgo, na 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 05.714.740/0001-03 (“Ofertante”), a serem adquiridas mediante pagamento à vista, em moeda corrente nacional, e que, se integralmente alienadas a seu valor unitário mínimo, totalizarão o montante de:

## R\$ 100.000.000,00

As cotas do Fundo (“Cotas”) serão ofertadas à venda, em regime de melhores esforços, no mercado de balcão organizado do segmento Bovespa da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBovespa”) através do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, Santo Amaro, CEP 04752-901, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Coordenador Líder”), do **Banco Ourinvest S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 (“Ourinvest”), e do **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1450 – 8º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“Bradesco BBI”) e, conjuntamente com o Coordenador Líder e o Ourinvest, “Coordenadores”) em conformidade com a Instrução nº 400, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400/03”), e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O Fundo foi constituído pelo **Banco Ourinvest S.A.**, acima qualificado, através de Instrumento de Constituição do Fundo datado de 12 de maio de 2009, e registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo em 13 de maio de 2009, sob o nº 1713536. A autorização para a constituição e funcionamento do Fundo junto à CVM foi concedida em 19 de junho de 2009, de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/nº 1464/2009, referente ao Registro de Funcionamento de FII – Processo CVM nº RJ – 2009-4449, sob o código 129-5.

O Fundo é administrado e gerido pelo **Banco Ourinvest S.A.**, acima qualificado (“Administrador”), o qual está qualificado para gerir a carteira do Fundo em conformidade com a legislação aplicável.

O Fundo é disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668/93”), pela Instrução nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472/08”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo seu regulamento (“Regulamento”).

**Protocolo na CVM datado de 16 de setembro de 2009.**

**Registro na CVM datado de [•] de [•] de 2009, sob o nº [•].**

Após adquiridas na presente Oferta, as Cotas serão negociadas no mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa da BM&FBovespa.

O presente prospecto (“Prospecto”) foi elaborado de acordo com as normas aplicáveis e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo emissor, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e de quaisquer outras informações relevantes.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, bem como sobre as Cotas distribuídas.

Os investidores devem ler a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 30 a 35, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

Os Coordenadores desenvolveram esforços no sentido de verificar a suficiência e a qualidade das informações constantes deste Prospecto, com base no que julgam necessário para uma adequada tomada de decisão por parte de investidores, não implicando em qualquer julgamento da situação e do desempenho do Fundo e/ou das Cotas objeto da distribuição.

Coordenador Líder



Coordenador Administrador



Estruturador



Coordenador



## **AVISOS IMPORTANTES**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DA REGULAÇÃO APLICÁVEL DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR.

AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

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

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# ÍNDICE

<b>I. - DEFINIÇÕES.....</b>	<b>7</b>
<b>II. - CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO E DA OFERTA.....</b>	<b>11</b>
<b>III. - DECLARAÇÕES.....</b>	<b>14</b>
<b>IV. - IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DA OFERTA.....</b>	<b>16</b>
OFERTANTE.....	16
GRUPO SONAE SIERRA BRASIL.....	17
COORDENADOR LÍDER.....	19
OURINVEST.....	21
BRADESCO BBI.....	23
ASSESSOR LEGAL.....	24
AVALIADORA.....	25
CONFLITOS DE INTERESSE.....	25
<b>V. - IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS DO FUNDO.....</b>	<b>26</b>
ADMINISTRADOR.....	26
CUSTODIANTE/INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA.....	26
EMPRESA DE AUDITORIA.....	27
UNISHOPPING ADMINISTRADORA LTDA.....	27
UNISHOPPING CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.....	27
<b>VI. - TAXAS, RESERVAS E DESPESAS.....</b>	<b>29</b>
REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	29
TAXA DE INGRESSO.....	29
TAXA DE DESEMPENHO OU DE PERFORMANCE.....	29
COMISSÃO DOS COORDENADORES.....	29
REMUNERAÇÃO DO CUSTODIANTE/INSTITUIÇÃO DEPOSITÁRIA.....	29
RESERVA DE CONTINGÊNCIA.....	29
REMUNERAÇÃO DA EMPRESA DE AUDITORIA.....	30
OUTROS ENCARGOS DO FUNDO.....	30
<b>VII. - FATORES DE RISCO.....</b>	<b>31</b>
RISCOS DE MERCADO.....	31
RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO.....	32
RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	34
RISCOS ESPECÍFICOS DO SHOPPING.....	34
<b>VIII. - O SHOPPING.....</b>	<b>37</b>
VISÃO GERAL.....	37

ÁREA DE INFLUÊNCIA .....	39
MIX DE LOJAS .....	40
SEGURO DO IMÓVEL.....	42
PLANTA BAIXA.....	42
PERFIL DO CONSUMIDOR .....	44
FUTURAS EXPANSÕES .....	44
ESTACIONAMENTO .....	45
RESPONSABILIDADE SOCIAL .....	45
DESEMPENHO HISTÓRICO .....	47
OCUPAÇÃO .....	48
<b>IX. - O FUNDO .....</b>	<b>49</b>
FORMA DE CONSTITUIÇÃO .....	49
BASE LEGAL .....	49
REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	49
ASSEMBLÉIA GERAL.....	49
PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	53
OBJETIVO DO FUNDO.....	53
CISÃO .....	54
SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO .....	54
CONTRATO DE OPÇÃO .....	54
ADMINISTRAÇÃO .....	54
OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR .....	56
VEDAÇÕES APLICÁVEIS AO ADMINISTRADOR .....	59
SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR .....	59
POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	60
POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DO SHOPPING .....	61
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	61
DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO.....	62
DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS .....	63
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	63
<b>X. - A OFERTA.....</b>	<b>64</b>
SOBRE AS COTAS .....	64
EMISSÃO DE COTAS PARA A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	64
OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS .....	64
NOVAS EMISSÕES DE COTAS.....	65
REGIME DE COLOCAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO OBJETO DA OFERTA .....	66
PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS .....	66
PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO.....	66
DESPESAS DA OFERTA .....	67
CRONOGRAMA TENTATIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS .....	67
REVOGAÇÃO E MODIFICAÇÃO DA OFERTA .....	68

PÚBLICO ALVO DA OFERTA .....	68
INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES.....	68
SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA.....	68
GARANTIA DE RENDIMENTO MÍNIMO.....	69
PRIMEIRA EXPANSÃO .....	69
<b>XI. - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>	<b>70</b>
SITUAÇÃO FINANCEIRA .....	70
<b>XII. - TRIBUTAÇÃO.....</b>	<b>112</b>
TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....	112
TRIBUTAÇÃO DOS COTISTAS .....	112
TRIBUTAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS (“IOF”).....	113
RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA.....	113
<b>XIII. - DISPOSIÇÕES GERAIS.....</b>	<b>114</b>
<b>XIV. - INFORMAÇÕES RELEVANTES.....</b>	<b>115</b>
<b>XV. - ÍNDICE DE ANEXOS .....</b>	<b>117</b>
ANEXO A.....	119
ANEXO B.....	159
ANEXO C.....	167
ANEXO D .....	183
ANEXO E.....	187
ANEXO F.....	193
ANEXO G.....	287

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## I. - DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo do Prospecto encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto, deve-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472/08 e do Regulamento do Fundo.

<b>ABC</b>	Área Bruta de Construção.
<b>ABL</b>	Área Bruta Locável.
<b>Administrador</b>	Banco Ourinvest S.A.
<b>Avaliadora</b>	Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.
<b>BFRE</b>	Brazilian Finance & Real Estate S.A.
<b>BID</b>	Banco Interamericano de Desenvolvimento.
<b>BM&amp;FBovespa</b>	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
<b>Bradesco BBI</b>	Banco Bradesco BBI S.A.
<b>CEP</b>	Código de Endereçamento Postal.
<b>Cisão</b>	Ata da assembléia geral de cotistas do Fundo Original realizada em 12 de maio de 2009, registrada no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo e a ser registrada nas matrículas nº 126.946 e 126.647 do 2º Serviço de Registro de Imóveis e Anexos, da Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, nos termos da qual o Fundo Original foi parcialmente cindido e a Participação foi vertida ao patrimônio do Fundo.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>COFINS</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>Contrato de Garantia</b>	Significa o Contrato de Garantia de Rendimento Mínimo de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Ofertante, na qualidade de garantidora, e o Fundo, na qualidade de beneficiário.
<b>Contrato de Opção</b>	Significa o Contrato de Opção de Compra de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças, a ser celebrado entre a SIB, na qualidade de vendedora, e o Fundo, na qualidade de comprador.
<b>Convenção de Condomínio Civil</b>	Convenção de condomínio celebrada entre o Fundo e os demais co-proprietários do Shopping em 17 de julho de 2009, a qual disciplina as regras, direitos e obrigações que regulam a co-propriedade do Shopping, incluindo, sem limitação, aplicáveis à realização de novas expansões do Shopping, as quais poderão ser deliberadas pelos Cotistas e custeadas via emissão de novas Cotas do Fundo, na forma estabelecida no Regulamento.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Santander (Brasil) S.A.
<b>Coordenadores</b>	Significam o Coordenador Líder, o Ourinvest e o Bradesco BBI, em conjunto.

<b>Cotas</b>	Significam as Cotas de emissão do Fundo objeto da presente Oferta.
<b>Cotistas</b>	Significam os titulares das Cotas do Fundo.
<b>CPF</b>	Cadastro de Pessoas Físicas.
<b>CRI</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
<b>CSL</b>	Contribuição Social sobre o Lucro.
<b>Custodiante/Instituição Depositária</b>	Significa o Banco Itaú S.A., instituição depositária das Cotas do Fundo.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Empresa de Auditoria</b>	PriceWaterhouse & Coopers.
<b>Empresas Contratadas</b>	A Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. e a Unishopping Administradora Ltda.
<b>EUCs</b>	Espaços de Uso Comercial.
<b>FIDC</b>	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.
<b>Fundo</b>	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center.
<b>Fundo Original</b>	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro, parcialmente cindido para formação do Fundo.
<b>Grupo Santander</b>	Deverá significar o grupo Santander, composto por empresas sediadas em diversos países e controladas direta ou indiretamente pelo Banco Santander S.A. (sediado na Espanha).
<b>Grupo Sonae Sierra Brasil</b>	Deverá significar a Ofertante, a Sonae Sierra Brasil S.A., a Sierra Investimentos Brasil Ltda. e qualquer sociedade que, direta ou indiretamente, a qualquer tempo, seja controlada pela Ofertante, pela Sonae Sierra Brasil S.A. ou pela Sierra Investimentos Brasil Ltda. ou tenha o mesmo controlador, direto ou indireto, da Ofertante, da Sierra Investimentos Brasil Ltda. ou da Sonae Sierra Brasil S.A.
<b>IGP-M</b>	Índice Geral de Preços de Mercado, publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Instrução CVM 400/03</b>	Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472/08</b>	Instrução nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008.
<b>IOF</b>	Imposto sobre Operações Financeiras.
<b>IRF</b>	Imposto de Renda na Fonte.
<b>IRPJ</b>	Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
<b>Lei 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei das S.A.</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada
<b>Lei do Inquilinato</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<b>Oferta</b>	A oferta pública secundária de Cotas de que trata este Prospecto.

<b>Ofertante</b>	Parque D. Pedro 1 B.V. S.à.r.l., sociedade existente em conformidade com as leis de Luxemburgo, localizada em Luxemburgo, na 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855, inscrita no CNPJ sob o nº 05.714.740/0001-03.
<b>Ourinvest</b>	Banco Ourinvest S.A.
<b>Participação</b>	Participação do Fundo correspondente a 15% (quinze por cento) do Bloco 1-A e Bloco 2 (cuja área total construída atual é de 180.998,00 m <sup>2</sup> ) do Shopping.
<b>Pessoas Físicas Residentes</b>	Investidores que sejam residentes ou domiciliados no Brasil para fins fiscais, conforme definido pela legislação brasileira aplicável, e que sejam pessoas físicas.
<b>Pessoas Jurídicas Residentes</b>	Investidores que sejam residentes ou domiciliados no Brasil para fins fiscais, conforme definido pela legislação brasileira aplicável, e que sejam pessoas jurídicas.
<b>PIS</b>	Programa de Integração Social.
<b>Primeira Expansão</b>	Significa a primeira expansão projetada para o Shopping. O Shopping encontra-se em pleno funcionamento, e futuramente será submetido a uma primeira expansão, a qual deverá acrescentar cerca de 8.000 (oito mil) m <sup>2</sup> de área construída e 5.400 (cinco mil e quatrocentos) m <sup>2</sup> de ABL ao empreendimento atualmente existente. Tal primeira expansão está prevista para ser inaugurada até março de 2011. As obras de tal primeira expansão serão integralmente custeadas pela Ofertante e pela Sierra Investimentos Brasil Ltda., na proporção das respectivas Cotas do Fundo Original detidas por ambas em 23 de abril de 2009.
<b>Prospecto</b>	O presente prospecto preliminar.
<b>Regulamento</b>	O regulamento do Fundo.
<b>Rendimento Mínimo</b>	Significa o rendimento mensal auferido pelo Fundo, de R\$ 8,30 (oito reais e trinta centavos) por Cota efetivamente emitida pelo Fundo e integralizada.
<b>Reserva de Contingência</b>	Trata-se de reserva constituída nos termos do parágrafo terceiro do artigo 15 do Regulamento.
<b>Residentes no Brasil</b>	Investidores que sejam residentes ou domiciliados no Brasil para fins fiscais, conforme definido pela legislação brasileira aplicável.
<b>Shopping</b>	Shopping Parque D. Pedro, situado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo.
<b>SIB</b>	Sierra Investimentos Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184, sala 131, CEP 04548-004, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 01.874.077/0001-53.
<b>Tributos</b>	Significa quaisquer tributos, tarifas, impostos, taxas, contribuições, deduções ou abatimentos, e todos os passivos correlatos de natureza semelhante que venham a incidir sobre os valores a serem pagos pela Ofertante ao Fundo nos termos do Contrato de Garantia.

**Unishopping Administradora Ltda.**

Empresa pertencente ao Grupo Sonae Sierra Brasil especializada em administração predial e de condomínio, gestão de ativos imobiliários e que coordena, direta ou indiretamente, os serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e estacionamento, bem como o gerenciamento de locações de shopping centers.

**Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.**

Empresa pertencente ao Grupo Sonae Sierra Brasil especializada na comercialização de áreas locáveis de shopping centers.

## II. - CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO E DA OFERTA

<b>Denominação</b>	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center.
<b>CNPJ</b>	10.869.155/0001-12.
<b>Código ISIN</b>	BRPQDPCTFoo4.
<b>Código de Negociação</b>	■.
<b>Tipo de Fundo</b>	Fundo fechado.
<b>Administrador e gestor</b>	Banco Ourinvest S.A.
<b>Coordenadores</b>	Banco Santander (Brasil) S.A. (Coordenador Líder), Banco Ourinvest S.A. e Banco Bradesco BBI S.A.
<b>Custodiante e Escriturador</b>	Banco Itaú S.A.
<b>Empresa de Auditoria</b>	PriceWaterhouse & Coopers.
<b>Assessores Legais</b>	Pinheiro Neto Advogados.
<b>Objetivo do Fundo</b>	O objetivo do Fundo é a exploração de sua participação, correspondente a 15 % (quinze por cento) (“ <b>Participação</b> ”) do Bloco 1-A e Bloco 2 (cuja área total construída atual é de 180.998,00 m <sup>2</sup> ) do empreendimento imobiliário denominado Shopping Parque D. Pedro, situado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, proveniente de cisão parcial do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro (“ <b>Fundo Original</b> ”), mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem o empreendimento detidas pelo Fundo, podendo, inclusive, vendê-las, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento. O Fundo poderá adquirir cotas de emissão do Fundo Original, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento.
<b>Período de Duração do Fundo</b>	O Fundo tem prazo de duração indeterminado.
<b>Classes de Cotas</b>	O Fundo tem uma única classe de Cotas. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros idênticos.
<b>Número de Cotas a serem ofertadas</b>	Serão ofertadas até 100.000 (cem mil) Cotas durante a Oferta.  Será admitida a distribuição parcial de Cotas objeto da Oferta, em qualquer montante, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM 400/03.
<b>Valor unitário</b>	Serão ofertadas Cotas no valor unitário mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais). Se integralmente alienadas a seu valor unitário mínimo, as Cotas totalizarão R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
<b>Emissor das Cotas</b>	Fundo de Investimento Imobiliário – FII Parque Dom Pedro Shopping Center.
<b>Forma de colocação das Cotas</b>	Pública, sob o regime de melhores esforços.
<b>Lote mínimo de aquisição</b>	Cada investidor, ao aderir à Oferta, deverá adquirir um lote mínimo de 10 (dez) Cotas.

<b>Registro para negociação em mercado secundário</b>	Após adquiridas na presente Oferta, as Cotas serão negociadas no mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa da BM&FBovespa, devendo, para esse fim, permanecer sob custódia junto à central depositária da BM&FBovespa, por meio de agente de custódia devidamente credenciado.
<b>Taxas, despesas e demais encargos</b>	As taxas, despesas e demais encargos previstos no Regulamento serão suportados diretamente pelo Fundo.  Não será cobrada taxa de ingresso dos adquirentes das Cotas.
<b>Taxa de Colocação</b>	Os Coordenadores farão jus a uma remuneração de 4,0% (quatro por cento) do valor total da Oferta, incluindo eventual remuneração a ser paga a instituições que venham a integrar o consórcio de distribuição das Cotas, líquido de impostos, conforme descrita na Seção “Taxas, Reservas e Despesas” abaixo.
<b>Garantia de Rendimento Mínimo</b>	Nos termos do Contrato de Garantia, a Ofertante garantirá ao Fundo que os rendimentos mensais auferidos pelo Fundo atingirão, mensalmente, durante o prazo de tal garantia, o rendimento mínimo equivalente a R\$ 8,30 (oito reais e trinta centavos) por Cota efetivamente emitida pelo Fundo e integralizada (“ <b>Rendimento Mínimo</b> ”).  A garantia acima referida terá o prazo de 36 (trinta e seis) meses, contado a partir do mês subsequente ao da data de publicação do anúncio de início da Oferta.  O Fundo terá direito aos valores devidos pela Ofertante a título de garantia sempre que o rendimento auferido pelo Fundo não atingir, em determinado mês, o Rendimento Mínimo.  Os pagamentos de valores devidos pela Ofertante com relação ao Contrato de Garantia serão feitos após a retenção ou dedução de todos e quaisquer tributos, tarifas, impostos, taxas, contribuições, deduções ou abatimentos, e todos os passivos correlatos, obrigatórios no Brasil ou em quaisquer de suas subdivisões políticas ou autoridades fiscais que venham a ser aplicáveis ao Fundo (todos os referidos tributos, tarifas, impostos, taxas, contribuições, deduções ou abatimentos, e todos os passivos correlatos de natureza semelhante são doravante referidos como “ <b>Tributos</b> ”). Se a Ofertante for obrigada, em virtude de lei ou outro tipo de regulamentação brasileira, a fazer qualquer dedução ou retenção de Tributos, a Ofertante pagará os valores adicionais conforme for necessário de modo a resultar no recebimento pelo Fundo de tais valores, como teriam sido recebidos por eles caso nenhuma dedução e/ou abatimento tivesse sido exigido.
<b>Primeira Expansão</b>	O Shopping encontra-se em pleno funcionamento e futuramente será submetido à Primeira Expansão, que deverá acrescentar cerca de 8.000 m <sup>2</sup> (oito mil metros quadrados) de área construída e 5.400 m <sup>2</sup> (cinco mil e quatrocentos metros quadrados) de ABL ao empreendimento atualmente existente. Esta primeira expansão está prevista para ser inaugurada até março de 2011. As obras da Primeira Expansão serão integralmente custeadas pela Ofertante e pela SIB, na proporção das cotas detidas no Fundo Original em 23 de abril de 2009.

**Público Alvo**

A presente Oferta tem como público alvo quaisquer investidores, qualificados ou não, pessoas físicas ou jurídicas, residentes e/ou domiciliados no Brasil, que disponham de recursos na forma exigida pelo Regulamento do Fundo interessados em investimento em valores mobiliários de renda variável lastreado em imóveis. Não obstante, os investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o presente Prospecto, em especial a Seção relativa aos Fatores de Risco, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas do Fundo.

**Informações  
Complementares**

Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a distribuição objeto do presente Prospecto, poderão ser obtidas junto ao Administrador, aos Coordenadores ou à CVM.

### III. - DECLARAÇÕES

A empresa Parque D. Pedro 1 B.V. S.à.r.l., na qualidade de Ofertante da presente distribuição de Cotas do Fundo, vem, na melhor forma de direito, declarar que:

(i) foram disponibilizados os documentos considerados materialmente relevantes para a Oferta, inclusive para a preparação do presente Prospecto da Oferta;

(ii) além dos documentos a que se refere o item anterior, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais, os quais o Coordenador Líder confirma terem sido disponibilizados;

(iii) participou na elaboração do presente Prospecto;

(iv) confirma ter disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre as suas atividades para análise do Coordenador Líder, com o fim de permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(v) autorizou o Coordenador Líder a representá-la junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, conferindo-lhe poderes para, mediante consentimento expresso da Ofertante, assinar todos os documentos estritamente necessários à implementação do objeto a que se refere este instrumento, para fins do registro da Oferta.

A Ofertante declara ainda, juntamente com o Fundo, por meio de seu Administrador, que as informações contidas neste Prospecto (i) são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para o conhecimento, pelos Cotistas, da Oferta, da Ofertante, do Fundo, do Administrador, de suas respectivas atividades e dos riscos inerentes à Oferta; (ii) foram fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

O Administrador, por meio de seu representante legal, declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas ao mercado são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. Ademais, premissas, tendências, previsões e demais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas às incertezas de natureza econômica fora do controle do Fundo ou do Administrador e não devem ser entendidas como promessa ou garantia de resultados futuros ou de performance. Potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações sobre tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como sobre as metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões. O Administrador recomenda a leitura atenta deste Prospecto, em especial de sua Seção “Fatores de Risco”.

Nos termos do artigo 56 e do item 14 do Anexo II, ambos da Instrução CVM 400/03, o Coordenador Líder, por meio de seus representantes legais, declara que: (i) assegura e é responsável pela legalidade, veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações (a) prestadas por ocasião do registro da emissão de Cotas do Fundo; (b) fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (c) contidas neste Prospecto, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta das Cotas; e (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram este Prospecto, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta das Cotas.

O Coordenador Líder declara que (i) este Prospecto preliminar contém e o prospecto definitivo conterá todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, a Ofertante, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua respectiva atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o prospecto preliminar foi elaborado e o prospecto definitivo será elaborado de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Instrução CVM 400/03; e (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Ofertante, por ocasião do arquivamento do Prospecto preliminar e do prospecto definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, fossem verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O REGISTRO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SUA SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS E É CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

#### IV. - IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DA OFERTA

##### Ofertante

A Parque D. Pedro 1 B.V. S.à.r.l., sociedade existente em conformidade com as leis de Luxemburgo, localizada em Luxemburgo, na 46A, Avenue J.F. Kennedy L-1855, inscrita no CNPJ sob o nº 05.714.740/0001-03, é a Ofertante das Cotas, no âmbito da presente Oferta.

A Ofertante foi constituída em 29 de dezembro de 2000, inicialmente sediada na Holanda. Em 30 de novembro de 2004, a sede da Ofertante foi transferida da Holanda para Luxemburgo.

O capital social da Ofertante equivale a € 18.200,00, dividido em 182 ações, cada com valor nominal equivalente a € 100,00, e a Ofertante tem sua sede administrativa em 46A, Avenue John F. Kennedy, L-1855, Luxemburgo, sendo registrada na Câmara de Comércio de Luxemburgo sob o nº B -104.463.

A Ofertante mantém sede social na Holanda, em Polarisavenue 61, 2132 JH Hoofddorp, e é registrada na Câmara de Comércio de Amsterdã sob o nº 34149590.

A Ofertante possui conselho de administração composto pela Sra. Ana Maria Guedes de Oliveira (eleita em 30 de novembro de 2004) e pelo Sr. Jean Ernest Bodoni (também eleito em 30 de novembro de 2004). O mandato dos administradores é por um período indeterminado.

As principais atividades da Ofertante são de *holding* e relacionadas a atividades de financiamento e imobiliárias, particularmente com relação ao desenvolvimento, exploração e administração de shopping centers.

A Ofertante é integralmente controlada pela Sonae Sierra Brazil B.V. (previamente denominada Sonae Imobiliária Brazil B.V.), uma sociedade devidamente constituída nos termos das leis da Holanda.

Em 30 de novembro de 2004, a sede e local efetivo de administração da Sonae Sierra Brazil B.V. foi transferido também da Holanda para Luxemburgo.

A Sonae Sierra SGPS, SA e a Developers Diversified Realty Corp. são as controladoras finais da cadeia societária, cada uma das quais detendo 50% do capital da Sonae Sierra Brazil B.V.

A Sonae Sierra SGPS, SA é uma empresa especialista em shopping centers, sediada em Portugal, onde detém, administra e desenvolve shopping centers dentro de um modelo integrado de gestão. Incluindo seus investimentos no Brasil, a Sonae Sierra SGPS, SA possui um portfólio de 51 shopping centers e centros comerciais representando mais de 1,9 milhão de m<sup>2</sup> de ABL no Brasil, Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Grécia e Romênia.

A Developers Diversified Realty Corp. é uma empresa norte-americana, sediada em Cleveland, conhecida como uma das líderes mundiais no setor de shopping centers. Em junho de 2009, a Developers Diversified Realty Corp. possuía e administrava 690 (seiscentos e noventa) shopping centers em 45 (quarenta e cinco) estados dos EUA, além de Porto Rico, Brasil e Canadá, totalizando aproximadamente 14 milhões de m<sup>2</sup> de ABL.

O exercício fiscal da Ofertante termina em 31 de dezembro de cada ano. A Ofertante foi criada por um período indeterminado de tempo.

Adicionalmente, as demonstrações contábeis anuais da Ofertante são estabelecidas em conformidade com as disposições da legislação de Luxemburgo e os princípios contábeis geralmente aceitos em Luxemburgo. Conforme artigo 313 da lei de Luxemburgo de 10 de agosto de 1915, a Ofertante é isenta de preparar balanços integrados.

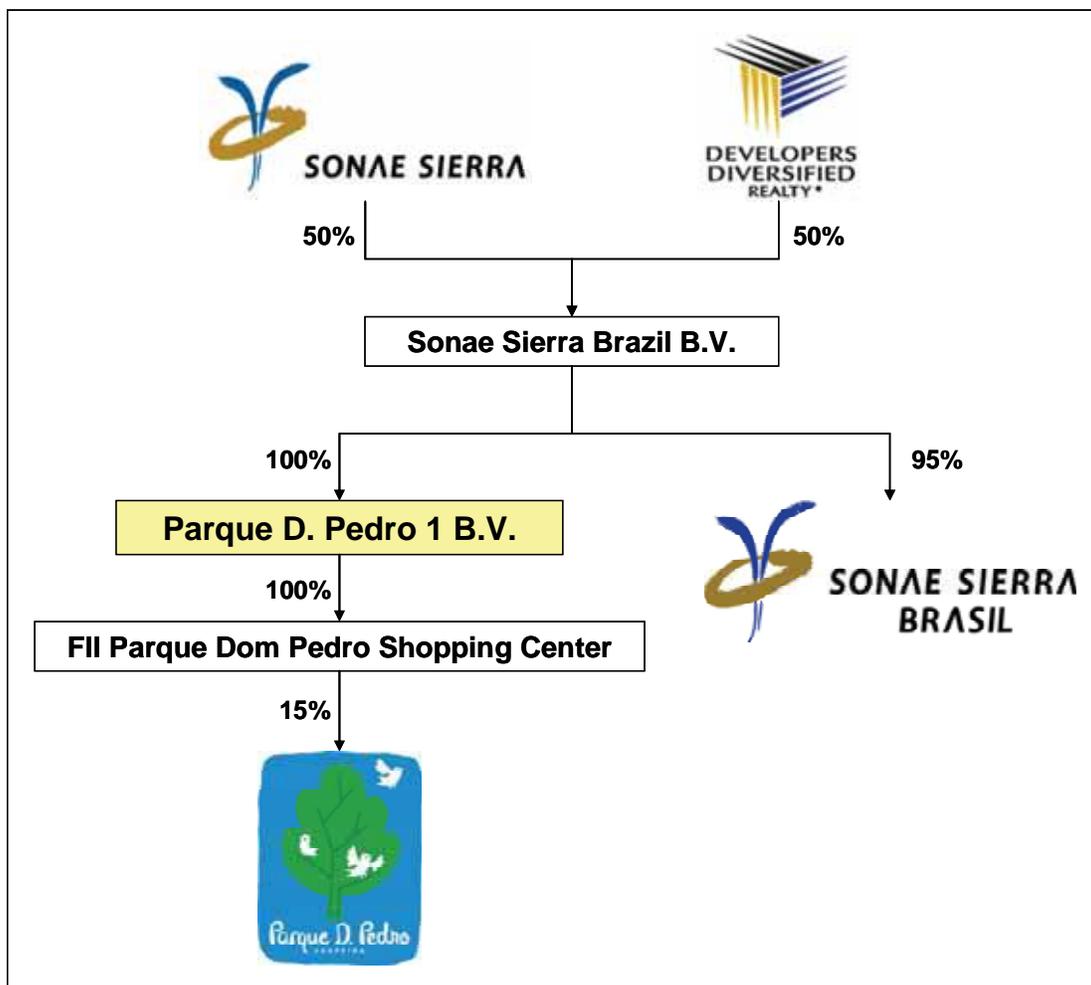
Os únicos investimentos da Ofertante são (i) 119.000 (cento e dezenove mil) Cotas (representando 100% (cem por cento)) das Cotas integralizadas do Fundo; e (ii) 651.711 (seiscentas e cinquenta e uma mil, setecentas e onze) cotas de emissão do Fundo Original (representando aproximadamente 40% (quarenta por cento)).

As Cotas do Fundo Original passaram a ser detidas pela Ofertante após reorganização societária ocorrida em 21 de março de 2005, quando foi realizada a redução de capital da SIB (à época designada Parque Dom Pedro Shopping S.A.), atualmente detentora de aproximadamente 60% (sessenta por cento) da totalidade das Cotas do Fundo Original, conforme organograma abaixo.

Em 12 de maio de 2009, através da Cisão, a Ofertante subscreveu a totalidade das Cotas do Fundo, as quais foram integralizadas mediante a entrega de participação correspondente a 15% (quinze por cento) do Shopping, proveniente de parcela cindida do Fundo Original.

Em 2008, não houve investimentos materiais realizados pela Ofertante.

A estrutura societária simplificada da Ofertante é a seguinte:



### Grupo Sonae Sierra Brasil

A Sonae Sierra Brasil é uma empresa especialista em shopping centers com expertise de sócios internacionais: a europeia Sonae Sierra SGPS, SA e a norte-americana Developers Diversified Realty Corp. (DDR).

Com foco no investimento, desenvolvimento e gestão de centros comerciais no Brasil, o Grupo Sonae Sierra Brasil é proprietário e administra 10 shopping centers em operação, totalizando cerca de 363,4 mil m<sup>2</sup> de ABL e 1.971 (mil novecentas e setenta e uma) lojas. Em 2008, os shopping centers em operação do grupo registraram mais de 89 milhões de visitas e faturaram cerca de R\$ 3 bilhões.

A estratégia de crescimento e expansão do grupo no País prossegue com o desenvolvimento dos projetos Boulevard Londrina Shopping, no Paraná, Uberlândia Shopping, em Minas Gerais, e um shopping em Goiânia, capital e maior cidade do Estado de Goiás. Os shoppings em desenvolvimento deverão adicionar cerca de 164,1 mil m<sup>2</sup> de ABL e 654 (seiscentas e cinquenta e quatro) novas lojas ao portfólio atual do grupo no Brasil.

#	Shopping Center	Localização		Nº Lojas <sup>(1)</sup>	ABL Total <sup>(2)</sup> (m <sup>2</sup> )
		Estado	Cidade		
1	Parque D. Pedro Shopping	São Paulo	Campinas	387	118,700
2	Pátio Brasil	Distrito Federal	Brasília	226	33,900
3	Shopping Penha	São Paulo	São Paulo	222	29,900
4	Plaza Sul	São Paulo	São Paulo	221	27,000
5	Boavista Shopping	São Paulo	São Paulo	156	25,900
6	Metrópole Shopping	São Paulo	São Bernardo do Campo	158	24,500
7	Tivoli Shopping	São Paulo	Santa Bárbara D'oeste	145	21,800
8	Campo Limpo Shopping	São Paulo	São Paulo	130	19,900
9	Franca Shopping	São Paulo	Franca	101	16,500
10	Manaura Shopping	Amazonas	Manaus	225	45,300
<b>Subtotal - Shoppings em operação</b>				<b>1,971</b>	<b>363,400</b>
11	Boulevard Londrina Shopping	Paraná	Londrina	203	48,300
12	Uberlândia Shopping	Minas Gerais	Uberlândia	191	37,700
13	Goiânia Shopping	Goiás	Goiânia	260	78,100
<b>Subtotal - Shoppings em desenvolvimento</b>				<b>654</b>	<b>164,100</b>
<b>TOTAL - Portfólio da Sonae Sierra Brasil</b>				<b>2,625</b>	<b>527,500</b>

(1) Inclui quiosques com contratos temporários acima de 1(um) ano

(2) Inclui ABL de terceiros

Posicionado entre os maiores empreendedores de shopping centers do Brasil, o Grupo Sonae Sierra Brasil possui participação majoritária em 6 (seis) dos seus 10 (dez) shopping centers em operação e em todos os shopping centers em desenvolvimento.

O resultado líquido direto do grupo alcançou R\$ 32 milhões no primeiro semestre de 2009, representando um crescimento de 21% (vinte e um por cento) em relação ao mesmo período de 2008. Já as receitas com os aluguéis somaram R\$ 60 milhões neste período, um aumento de 24% (vinte e quatro por cento) em relação ao ano passado.

Um importante diferencial do grupo no Brasil é a certificação de seus empreendimentos:

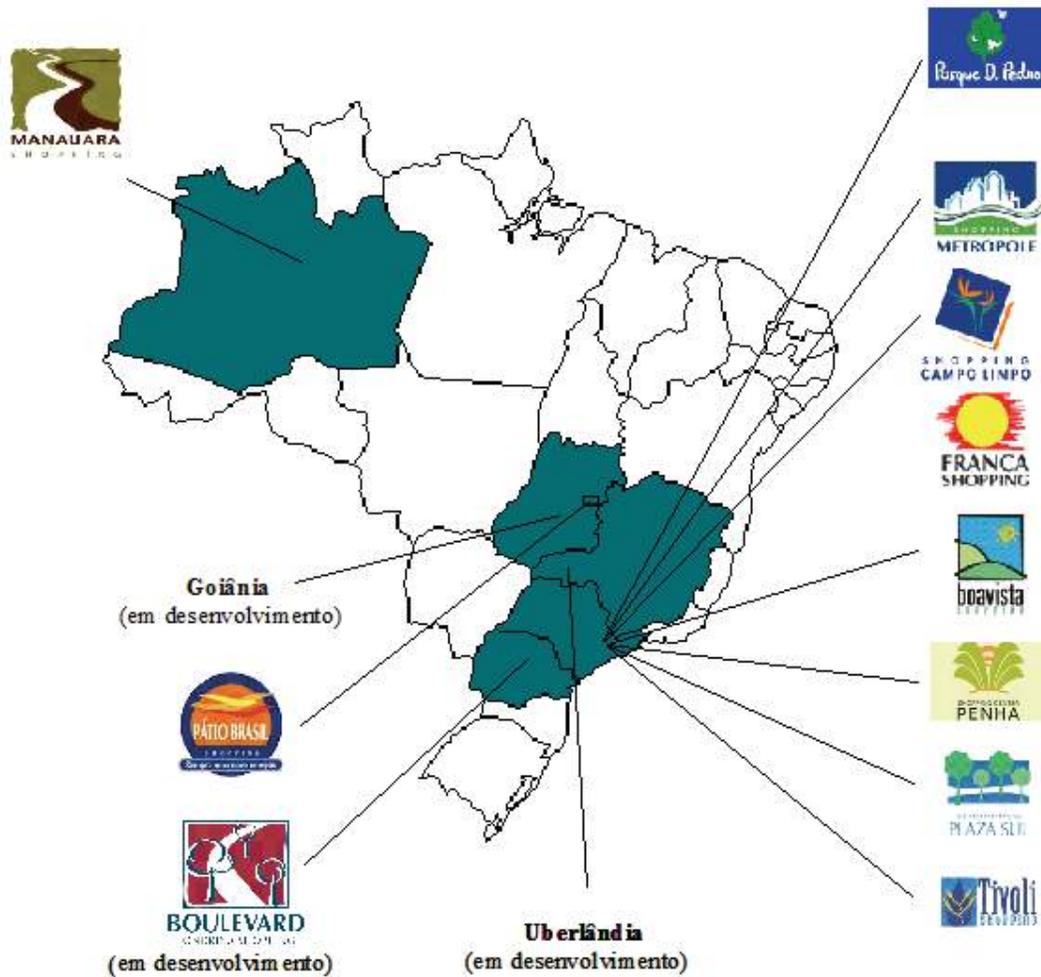
- todos os shoppings em operação possuem a certificação ambiental ISO 14001;
- os shoppings Parque D. Pedro e Penha são os únicos centros comerciais no Brasil a possuir a certificação OHSAS 18001 em segurança e saúde.

A política de responsabilidade corporativa do Grupo Sonae Sierra Brasil engloba o empenho de suas empresas na sustentabilidade, aliado a um conjunto de objetivos a longo prazo, que reflete os riscos e oportunidades mais significativos para o negócio. A implementação da política de responsabilidade corporativa por meio de um conjunto de metas anuais permite ao grupo traduzir os seus valores fundamentais em ação:

- Meio Ambiente: a proteção do meio ambiente para as atuais e futuras gerações é uma preocupação constante do grupo cuja abordagem às questões ambientais centra-se nas seguintes áreas: alterações climáticas, água, resíduos e uso do solo.

- Social: procura garantir que as principais atividades de negócio contribuam para melhorar a qualidade de vida das populações por elas afetadas e aborda as seguintes áreas de impacto: fornecedores, lojistas, comunidade (incluindo visitantes), colaboradores, segurança e saúde.
- Econômica: consiste em assegurar um nível elevado de desempenho em termos de ética empresarial e governança corporativa e monitorizar o impacto financeiro do grupo nos principais grupos de stakeholders.

Os shopping centers em operação e em desenvolvimento do Grupo Sonae Sierra Brasil estão localizados nas regiões sul, sudeste, centro-oeste e norte do País, conforme evidenciado no mapa a seguir:



### Coordenador Líder

O Coordenador Líder da Oferta será o Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 747, Santo Amaro, CEP 04752-901, com escritório estabelecido na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 8º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42.

O grupo Santander, composto por empresas sediadas em diversos países e controladas direta ou indiretamente pelo Banco Santander S.A. (sediado na Espanha) (“**Grupo Santander**”), posiciona-se entre os 10 (dez) principais bancos do mundo e é o primeiro na “Zona do Euro” em valor de mercado. Em 2007, participou do consórcio que fechou o maior negócio da história da indústria bancária do mundo ao adquirir 86% (oitenta e seis por cento) das ações do banco holandês ABN Amro, por 71 bilhões de euros.

Fundado em 1857, o Grupo Santander possui atualmente US\$ 1,4 trilhão em ativos, administra quase US\$ 1,5 trilhão em fundos, possui mais de 69 milhões de clientes, mais de 11,2 mil agências e está presente em 40 (quarenta) países. É o principal grupo financeiro da Espanha e da América Latina e desenvolve uma importante atividade de negócios na Europa, região em que alcançou uma presença destacada no Reino Unido, por meio do Abbey National, assim como em Portugal. É líder em financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 12 (doze) países do continente e nos Estados Unidos.

No primeiro semestre de 2008, o Grupo Santander registrou lucro líquido de US\$ 7,2 bilhões. Na América Latina, excluindo o resultado do ABN Amro Real, o Grupo Santander é instituição financeira líder, com 4.528 mil agências e um total de ativos de US\$ 236 bilhões e registrou um lucro líquido de US\$ 2,2 bilhões.

O Grupo Santander opera no Brasil desde 1982. Na década de 1990, o Grupo Santander iniciou um processo de forte crescimento dos negócios no País com a aquisição de 5 (cinco) instituições financeiras: Banco Geral do Comércio S.A., Banco Noroeste S.A., Banco Meridional S.A., Banco Bozano, Simonsen S.A. e Banco do Estado de São Paulo S.A. – Banespa. Atualmente, com a compra do ABN Amro Real, o Coordenador Líder tornou-se o terceiro maior banco do País. O Coordenador Líder tem presença ativa em todos os segmentos do mercado financeiro, com uma completa gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes - pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. A sua presença está estrategicamente concentrada nas principais cidades das Regiões Sul e Sudeste, responsáveis pela maior fatia do PIB nacional. O Coordenador Líder possui uma participação de mercado expressiva nessas regiões, com destaque para Estado de São Paulo, onde é um dos bancos líderes.

Em junho de 2008, o Coordenador Líder possuía uma carteira de 8,5 milhões de clientes, 2.234 (dois mil, duzentos e trinta e quatro) pontos de venda e 7.558 (sete mil, quinhentos e cinquenta e oito) caixas eletrônicos, encerrando o primeiro semestre de 2008 com um total de ativos de R\$ 122,1 bilhões e patrimônio líquido de R\$ 10,1 bilhões. O Coordenador Líder possui uma participação de 11% (onze por cento) do lucro mundial do Grupo Santander e de 35% no resultado da América Latina.

O Coordenador Líder tem, consistentemente, ocupado posição de destaque no mercado de renda fixa local. Em 2007, foi a terceira instituição no ranking de volume de originação e distribuição de renda fixa da Associação Nacional dos Bancos de Investimento - ANBID, tendo intermediado operações que totalizaram R\$ 2,1 bilhões, equivalente a 12,0% do volume de originação e distribuição de 2007.

Em 2006, o Coordenador Líder estruturou e atuou como coordenador líder da maior operação da história do mercado de renda fixa brasileiro: a sétima emissão pública de debêntures da Companhia Vale do Rio Doce no valor de R\$ 5,5 bilhões. Outras operações, em 2006, 2007 e 2008, que mereceram destaque foram: (i) a segunda emissão pública de debêntures da Vivax S.A., no valor de R\$ 220,0 milhões; (ii) a primeira emissão pública de debêntures da Companhia Piratininga de Força e Luz, no valor de R\$ 400,0 milhões; (iii) a terceira emissão pública de debêntures da Bandeirante Energia S.A., no valor de R\$ 250,0 milhões; (iv) a sexta emissão pública de debêntures da Enersul – Empresa Energética de M.S. S.A., no valor de R\$ 337,5 milhões; (v) a primeira emissão pública de debêntures da Escelsa – Espírito Santo Centrais Elétricas S.A., no valor de R\$ 264,0 milhões; (vi) o primeiro programa de debêntures da Brasil Telecom S.A., no valor de R\$ 2,0 bilhões; (vii) quinta emissão pública de debêntures da Brasil Telecom S.A., no valor de R\$ 1,0 bilhão; (viii) a sexta emissão pública de debêntures da ALL – América Latina Logística S.A., no valor de R\$ 700,0 milhões; (ix) a primeira emissão pública de debêntures da Concessionária do Sistema Anhangüera-Bandeirantes S.A. - AUTOBAN, no valor de R\$ 510,0 milhões; (x) a primeira emissão pública de debêntures simples da Energisa S.A. no valor de R\$ 350,0 milhões; (xi) o primeiro programa de debêntures da Net – Serviços de Comunicação S.A., no valor de R\$ 2,0 bilhões; e (xii) a sexta emissão pública de debêntures da Net – Serviços de Comunicação no valor de R\$ 580,0 milhões, (xiii) a sétima emissão pública de debêntures da Telemar Participações S.A., no valor de R\$ 250,0 milhões, (xiv) a segunda emissão pública de debêntures da Tractebel Energia S.A., no valor de R\$ 350,0 milhões; (xv) a primeira emissão pública de debêntures da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., no valor de R\$ 200,0 milhões, (xvi) a primeira emissão pública de debêntures da Klabin Segall S.A., no valor de R\$ 202,5 milhões e (xvii) a primeira emissão pública de debêntures da Cia Providência Indústria e Comércio.

No segmento de operações estruturadas, o Coordenador Líder intermediou importantes operações do mercado em 2007 e 2008, via utilização de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), quais sejam: (i) CRIs da primeira emissão da WT VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., no valor de R\$ 126,9 milhões; (ii) alienação de cotas subordinadas do FIDC Chemical, no montante de R\$ 41,8 milhões; (iii) CRIs da 3ª (terceira) série e 4ª (quarta) série, da primeira emissão, da Rio Bravo Crédito Cia. de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Petrobras - Petróleo Brasileiro S.A., no valor de R\$ 100,2 milhões e R\$ 99,6

milhões, respectivamente; (iv) FIDC Chemical III, no montante de R\$ 324 milhões, o primeiro do programa de securitização da Braskem a ser estruturado com cotas subordinadas mezanino; e (v) FIDC Athos Farma – Distribuição Farmacêutica, no montante de R\$ 190 milhões.

#### Dados de Contato:

Endereço: Rua Hungria, nº 1.400, Jardim Europa  
01455-000 – São Paulo – SP  
website: [www.superbroker.com.br](http://www.superbroker.com.br)  
Telefone: (55-11) 3012-7181  
Fax: (55-11) 3012-7393  
Responsável: Glenn Mallett  
e-mail: [gmllett@santander.com.br](mailto:gmllett@santander.com.br)

#### **Ourinvest**

O Banco Ourinvest S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. David Assine, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 5.631.905-8 e inscrito no CPF sob o nº 769.483.078-68, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, será Coordenador da Oferta. O Ourinvest também é o Administrador do Fundo.

A origem do Administrador remete ao ano de 1968, quando uma distribuidora de títulos e valores mobiliários foi criada, a qual em 1984 passou a se chamar Ourinvest DTVM S.A., com foco no mercado de atacado, direcionada a grandes investidores e voltada, já à época, para a expansão da demanda e crescente complexidade dos mercados financeiros. Junte-se a isto o surgimento do mercado de investimentos em ouro no Brasil, que se confunde com a criação da Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda., em 1979.

A Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda. desempenhou um papel preponderante no estabelecimento e institucionalização do mercado de ouro no país, contribuindo de maneira decisiva na transformação, do que era até então “metal nobre”, em ativo financeiro, através de operações realizadas em bolsas, custódia em grandes bancos, possibilitando assim o surgimento do primeiro instrumento de “hedge cambial” a ser colocado em prática no Brasil.

Nos anos seguintes ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado e, em 1989, era fundado o banco, que em 1991 passou a se chamar Ourinvest, autorizado a operar nas carteiras de investimento; crédito, financiamento e investimento; e câmbio, oferecendo a partir de então as mais diferentes possibilidades de investimentos e operações especiais.

Em 1990 foi fundada a Ourinvest International Corp-Miami, que abriu a possibilidade de atuação no mercado internacional. O escopo do trabalho então iniciado foi consolidado posteriormente por diversas outras operações com outras instituições, conferindo ao grupo uma abertura importante e a visão privilegiada do mercado internacional, já em franca fase de globalização. Estava firmada, então, a estrutura que foi a base das atividades do grupo.

O Ourinvest foi a primeira instituição privada a distribuir *eurobonds* emitidos por corporações brasileiras logo após a moratória na década de 1980. O grupo estruturou, através da Ourinvest International e em conjunto com bancos internacionais, os primeiros fundos utilizando ativos da dívida nacional, além de ter participado ativamente na negociação de *eurobonds* brasileiros. Tais instrumentos financeiros foram os pioneiros no mercado de títulos da dívida externa de países emergentes, culminando com a criação do Plano Brady.

No segmento de produtos voltados a clientes privados, o grupo Ourinvest foi pioneiro na estruturação de notas de capital garantido, utilizando ativos relacionados ao mercado acionário brasileiro, tais como o Índice Bovespa e a Telebrás ADR. Em 1995, a Ourinvest Capital emitiu a primeira nota atrelada à variação do índice Bovespa em dólares.

Já em 1996, o Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia, desenvolvida juntamente com a Ourinvest Capital, proporcionou ao Ourinvest a possibilidade de montar notas

estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e sofisticadas atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Hoje o Ourinvest tem seu foco em operações de tesouraria e finanças corporativas, propondo-se a encontrar soluções arrojadas, inovadoras e criativas para seus clientes. Seus especialistas proporcionam um atendimento personalizado, com um aparato de engenharia financeira que procura a diferenciação para valorizar e proteger cada vez mais o patrimônio de seus investidores.

No exercício de 1999, o Ourinvest inovou lançando no país, com grande sucesso, o primeiro fundo de investimento imobiliário voltado para o varejo — o Fundo de Investimento Imobiliário Pátio Higienópolis —, do qual participou como coordenador da operação de lançamento das cotas. Após tal fundo, o Ourinvest criou e administra os seguintes fundos imobiliários, todos tendo o Sr. David Assine como Diretor Responsável, sendo que algumas dessas operações foram dirigidas ao segmento de varejo do mercado de valores mobiliários:

- Fundo de Investimento Imobiliário Hospital da Criança (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Torre Norte (instituição administradora, ofertas registradas, fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Almirante Barroso (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Torre Almirante (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Rodobens (instituição administradora, oferta registrada e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Península (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Ancar IC (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Hospital Nossa Senhora de Lourdes (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I (instituição administradora e fundo constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Property Invest (instituição administradora e fundo constituído); e
- Fundo de Investimento Imobiliário Shopping West Plaza (instituição administradora e fundo constituído).

O Ourinvest não administra, mas participou como coordenador do lançamento de cotas dos seguintes fundos:

- Fundo de Investimento Imobiliário Pátio Higienópolis (coordenador do lançamento, distribuição primária);
- Fundo de Investimento Imobiliário Água Branca (coordenador do lançamento, distribuição secundária); e
- Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Ourinvest (coordenador do lançamento, distribuição primária).

Além disso, o Administrador estruturou os seguintes fundos, que não mais fazem parte de sua carteira:

- FP. F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário (oferta registrada, fundo constituído, atualmente com administração de outra instituição);

- Fundo de Investimento Imobiliário Top Retail (instituição administradora, oferta registrada e fundo não constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Centro Empresarial Água Branca (instituição administradora, oferta registrada e fundo não constituído);
- Fundo de Investimento Imobiliário Paulo Octávio (fundo encerrado);
- Fundo de Investimento Imobiliário Rio Atlântica Hotel (fundo encerrado); e
- Fundo de Investimento Imobiliário Fashion Mall (instituição administradora, ofertas registradas e fundo constituído).

Através de sua subsidiária Ourinvest Assessoria de Investimentos S/C Ltda., o grupo também estrutura operações de *project finance* e viabiliza investimentos estrangeiros no país. Para tanto, estabeleceu parceria com o Dartley Bank and Trust Limited para assessorá-lo e a outros clientes em oportunidades de investimentos no Brasil, parcerias estas que já atraíram mais de US\$ 170 milhões em investimentos.

A Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda., após anos de bons serviços e reconhecimento local e internacional de seus padrões de qualidade, inclusive proteção ambiental, recebeu, em 1995, a certificação “Good for Delivery” pela The London Bullion Market Association (LBMA). A sua marca está presente em cerca de 30% (trinta por cento) de todas as barras existentes nos sistemas de custódia, inclusive na BM&FBovespa.

A Ourinvest DTVM S.A., dadas as oportunidades que se apresentaram e se perfilaram com a estratégia do grupo, foi transformada na Brazilian Mortgages Cia. Hipotecária (inicialmente com o nome de Ourinvest Cia. Hipotecária), que é a primeira companhia hipotecária independente do mercado brasileiro, criada com a finalidade de participar das mudanças viabilizadas pelo novo Sistema Financeiro Imobiliário no país.

Em abril de 2000, o Grupo Ourinvest, em associação com o Grupo Rossi, criou a Brazilian Securities – Companhia de Securitização, com a finalidade de desenvolver o mercado secundário de títulos imobiliários, através da emissão de CRIs. A Brazilian Securities estabeleceu uma parceria com o IIC – Inter-American Investment Corporation, braço financeiro do BID, na qual desenvolveu um modelo inédito que se utiliza do conceito de subordinação (sênior e junior) que foi classificada pela agência Moody's com rating Aa1.br.

Em maio de 2002, o Grupo Ourinvest associou-se com a CDP Capital, o maior fundo de pensão do Canadá (com portfólio de US\$ 80 bilhões), para criar a Brazilian Capital, uma empresa de gestão de investimentos imobiliários, formando assim uma plataforma completa de negócios financeiros de base imobiliária.

Em setembro de 2003, foi criada a Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda., cujo capital foi integralizado através da conferência de bens que anteriormente pertenciam a Ourinvest Participações S.A.

#### Dados de Contato:

Banco Ourinvest S.A.  
 Endereço: Avenida Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares  
 01310-200 – São Paulo – SP  
 website: [www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br)  
 Telefone/Fax: (55-11) 4081-4444  
 Responsável pelo Fundo: David Assine  
 Ouvidoria do Banco Ourinvest  
 Telefone: 0800-6034444  
 e-mail: [ouvidoria@ourinvest.com.br](mailto:ouvidoria@ourinvest.com.br)

#### **Bradesco BBI**

O Banco Bradesco S. A., controlador do BBI, é atualmente um dos maiores bancos múltiplos privados do país, conforme informação do Banco Central, e está presente em praticamente todos os municípios do Brasil. A atuação do Bradesco é sustentada por uma rede de atendimento com 13.365 (treze mil, trezentas e sessenta e cinco) pontos convencionais, entre eles, 4.559 (quatro mil, quinhentas e cinquenta e nove) agências e 5.959 (cinco mil, novecentas e cinquenta e nove) unidades do Banco Postal. No quarto trimestre de 2008, o lucro líquido foi de R\$1,723 bilhão, patrimônio líquido de R\$35,306 bilhões e R\$482,141 bilhões em ativos totais.

O Bradesco BBI é a empresa responsável pelo desenvolvimento de operações nos segmentos de renda variável, renda fixa, operações estruturadas, fusões e aquisições e financiamento de projetos.

Confirmamos o excelente desempenho do Bradesco BBI através dos seguintes destaques:

- Líder em operações de fusões e aquisições, em número de operações, ocupando a sexta posição, em valor, segundo o ranking ANBID de fechamento, dezembro de 2008;
- Iniciou as operações em renda variável no 2º (segundo) semestre de 2006, em dezembro 2007 alcançou a 8ª (oitava) posição no ranking de Originação e Distribuição ANBID, e em dezembro de 2008 alcançou a 6ª (sexta) posição;
- Possuem longa experiência em operações de renda fixa e mantém posições de destaque nos últimos anos. Fechou o primeiro trimestre de 2009 como líderes em operações de renda fixa no mercado doméstico - ranking de Originação e Distribuição ANBID - com participação de mercado de 29% (vinte e nove por cento). Em 2008, ocupou o 2º (segundo) lugar, no mesmo ranking, com participação de 24% (vinte e quatro por cento) do volume total de emissões;
- Em 2008, atuou como assessor e estruturador financeiro para importantes projetos de diferentes setores da economia, dentre os quais destacam-se as hidrelétricas do complexo Madeira e complexos portuários patrocinados pela LLX Logística. Obteve êxito na estruturação de financiamentos de longo prazo para dois projetos estruturados na modalidade parceria público-privada: (i) assessoria financeira à Odebrecht Investimentos em Infraestrutura na estruturação de financiamentos de longo prazo, no montante total de R\$328,1 milhões, junto ao BNDES e ao InfraBrasil Fundo de Investimentos em Participações, para projeto de parceria público privada de ampliação e operação de sistema de esgotamento sanitário do Município de Rio das Ostras, Estado do Rio de Janeiro, primeiro projeto de PPP na área de saneamento aprovado pelo BNDES; e (ii) assessoria à Via Parque S.A. na estruturação de financiamento de longo prazo de R\$ 52,9 milhões junto ao Banco do Nordeste, para implantação da parceria público-privada Via Parque, no Estado de Pernambuco.

#### Dados de Contato:

##### **Banco Bradesco BBI S.A.**

Av Paulista, 1450-9º andar  
São Paulo – SP  
Contato: Sr. João Carlos Zani  
Tel: (11) 2178-4800  
Fax: (11) 2178-4880

##### **Assessor Legal**

O escritório PINHEIRO NETO ADVOGADOS foi responsável pela estruturação jurídica da presente Oferta secundária, incluindo a elaboração e/ou revisão das diversas peças legais da respectiva operação, além de outros temas.

Com mais de 65 (sessenta e cinco) anos de atividade, o escritório Pinheiro Neto é um dos escritórios de advocacia líderes do país, ocupando posição de destaque com relação a operações de securitização e fundos de investimento nos mercados internacional e local. Nos últimos anos, o escritório Pinheiro Neto esteve envolvido em uma série de operações no mercado local envolvendo fundos de investimento imobiliários.

#### Dados de Contato:

Pinheiro Neto Advogados  
Endereço: Rua Hungria, nº 1.100, Jardim Europa  
01455-000 – São Paulo – SP  
website: [www.pinheironeto.com.br](http://www.pinheironeto.com.br)  
Telefone: (55-11) 3247-8586  
Fax: (55-11) 3247-8600  
Responsável: José Carlos Junqueira S. Meirelles  
e-mail: [jcmeirelles@pn.com.br](mailto:jcmeirelles@pn.com.br)

## **Avaliadora**

A Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. é uma subsidiária integral da Cushman & Wakefield Inc. A sede no Brasil opera como “headquarter” para a América do Sul, tendo iniciado suas operações em 1994. A Cushman & Wakefield é a maior consultoria imobiliária privada do mundo. Fundada em 1917, possui 227 (duzentos e vinte e sete) escritórios em 59 (cinquenta e nove) países e 15.000 (quinze mil) colaboradores.

A Avaliadora oferece uma gama completa de serviços dentro de quatro disciplinas principais: Transações Imobiliárias, que inclui locação e representação de proprietário nas áreas de escritórios, industrial e varejo; Capital Market, incluindo venda de propriedades, gerenciamento de investimentos e assessoria, avaliação de imóvel, apoio no aumento de dívida e capital; Client Solutions, estratégias imobiliárias integradas para grandes corporações e proprietários; e Serviços de Consultoria, que inclui negócios e consultoria imobiliária.

### Dados para Contato:

Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.  
Endereço: Praça Professor José Lannes, 40 – 3o andar  
04571-100 - São Paulo – SP  
Telefone/Fax: (55-11) 5501-5906 / (55-11) 5501-5144  
*website*: [www.cushwake.com.br](http://www.cushwake.com.br)  
Responsável: Celina M. Albuquerque Antunes  
e-mail: [celina.antunes@sa.cushwake.com](mailto:celina.antunes@sa.cushwake.com)

### **Conflitos de interesse**

Com relação à presente Oferta, não há qualquer relação contratual ou societária entre a Ofertante e os Coordenadores.

## V. - IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS DO FUNDO

### **Administrador**

O Administrador e gestor do Fundo é o Banco Ourinvest S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. David Assine, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade (RG) nº 5.631.905-8 e inscrito no CPF sob o nº 769.483.078-68, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, o qual representa o Fundo em todos os seus negócios, sempre de acordo com os termos do Regulamento e no melhor interesse dos Cotistas.

Para maiores detalhes acerca da história do Administrador, favor referir-se ao Capítulo “Ourinvest” na Seção IV do presente Prospecto, visto que o Banco Ourinvest S.A. é o Administrador do Fundo e será coordenador, no âmbito da presente Oferta.

*Para informações mais detalhadas sobre as atribuições e responsabilidades do Administrador, favor referir-se ao Capítulo “O Administrador” da Seção “O Fundo” deste Prospecto.*

### Dados de Contato:

Banco Ourinvest S.A.  
Endereço: Avenida Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º, e 11º andares  
CEP 01310-200 – São Paulo – SP  
website: [www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br)  
Telefone/Fax: (55-11) 4081-4444  
Responsável pelo Fundo: David Assine  
*Ouvidoria do Banco Ourinvest*  
Telefone: 0800-6034444  
e-mail: [ouvidoria@ourinvest.com.br](mailto:ouvidoria@ourinvest.com.br)

As informações e documentos relativos ao Fundo estarão disponíveis aos cotistas no endereço do Administrador acima descrito, bem como em sua página na rede mundial de computadores ([www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br)).

### **Custodiante/Instituição Depositária**

O Fundo contratou o Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, para prestar os serviços de custódia dos ativos financeiros, tesouraria e controladoria, bem como escrituração das Cotas do Fundo.

O Custodiante/Instituição Depositária presta ao Fundo serviços de custódia de ativos financeiros, controladoria e escrituração das Cotas.

Pelos serviços de custódia de ativos financeiros e escrituração das Cotas prestados ao Fundo, o Custodiante/Instituição Depositária faz jus a uma remuneração acordada com o Administrador, devendo tal remuneração ser deduzida da remuneração devida ao Administrador, apenas quando se referir ao serviço de escrituração das Cotas.

### Dados de Contato:

Banco Itaú S.A.  
Endereço: Rua Boa Vista, 176 – 1º Subsolo, Centro  
01092-900 – São Paulo – SP  
website: [www.itaucustodia.com.br](http://www.itaucustodia.com.br)  
Central de Atendimento: (55-11) 5029-7780

### **Empresa de Auditoria**

A PriceWaterhouse & Coopers presta serviços de controle de qualidade, auditoria, fiscais e de consultoria, visando criar uma confiança popular e agregar valor para seus clientes e seus respectivos sócios.

Mais de 146.000 (cento e quarenta e seis mil) pessoas, em 150 (cento e cinquenta) países do mundo, aplicam seu conhecimento, experiência e soluções para desenvolver modernas perspectivas e resultados práticos.

A Empresa de Auditoria atua no Brasil desde 1915, possuindo mais de 100 (cem) sócios e 3.000 (três mil) funcionários em seus 16 (dezesseis) escritórios. A Empresa de Auditoria é líder de mercado no Brasil há mais de 90 (noventa) anos.

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas do Fundo serão prestados pela PriceWaterhouse & Coopers.

Pelos serviços prestados, a Empresa de Auditoria faz jus ao pagamento da remuneração definida em contrato específico, a qual vem sendo paga pelo Fundo.

#### Dados de Contato:

PriceWaterhouse & Coopers  
Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400  
05001-903 - São Paulo – SP  
website: [www.pwc.com.br](http://www.pwc.com.br)  
Telefone/Fax: (55-11) 3684-3035  
Responsável: Thaís Romano  
e-mail: [thais.romano@pwc.com](mailto:thais.romano@pwc.com)

### **Unishopping Administradora Ltda.**

Criada em 1996, a Unishopping Administradora Ltda. é uma empresa especialista em gestão de shopping centers, responsável atualmente pela administração dos 10 (dez) shopping centers em operação do Grupo Sona Sierra Brasil, localizados nos estados de São Paulo e Amazonas e no Distrito Federal.

Dentre as suas competências estão a definição dos planejamentos e procedimentos de operação e manutenção dos empreendimentos e das estratégias de comunicação e marketing dos shopping centers em funcionamento, coordenando direta e indiretamente as ações das equipes de gestão de cada empreendimento, além de dar suporte para o planejamento dos novos projetos a serem desenvolvidos pela Sona Sierra Brasil.

#### Dados de Contato:

Unishopping Administradora Ltda.  
Endereço: Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184, 14º andar, Vila Olímpia  
CEP 04548-004 – São Paulo – SP  
Telefone/Fax: (55-11) 3371-4133 / (55-11) 3846-9599  
website: [www.sonaesierra.com.br](http://www.sonaesierra.com.br)  
Responsável: César Garbin  
e-mail: [cgarbin@sonaesierra.com](mailto:cgarbin@sonaesierra.com)

### **Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.**

Criada em 1999, a Unishopping Consultoria é a empresa responsável pela comercialização de lojas, áreas comuns e mídia indoor nos shoppings da Sona Sierra Brasil, com experiência e conhecimento de mercado que lhe possibilitam adequar o mix ao público alvo e à estratégia de cada empreendimento da rede.

Dados de Contato:

Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda.

Endereço: Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184, 14º andar, Vila Olímpia

CEP 04548-004 – São Paulo – SP

Telefone/Fax: (55-11) 3371-4133 / (55-11) 3846-9599

*website:* [www.sonaesierra.com.br](http://www.sonaesierra.com.br)

Responsável: César Garbin

e-mail: [cgarbin@sonaesierra.com](mailto:cgarbin@sonaesierra.com)

## VI. - TAXAS, RESERVAS E DESPESAS

### Remuneração do Administrador

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,23% (duzentos e trinta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, total dos ativos que integrarem o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M, tendo como data base o mês e ano da constituição do Fundo que deverá ser pago diretamente ao Administrador, acrescido do valor a ser pago a título de honorários, que nesta data perfaz o montante aproximado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a instituição depositária, devidamente credenciada pela CVM que prestará os serviços de escrituração das cotas do Fundo, sendo que esta parcela da taxa de administração deverá ser paga diretamente à instituição depositária contratada. Não haverá a cobrança de taxa de desempenho ou de taxa de performance.

A taxa de administração será calculada e paga pelo Fundo ao Administrador mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A parcela da taxa de administração destinada ao pagamento da instituição depositária devidamente credenciada pela CVM que prestará os serviços de escrituração das cotas do Fundo poderá variar conforme o número de cotistas do Fundo, bem como em caso de majoração dos honorários arbitrados pela instituição depositária contratada pelo Administrador, quando o contrato deverá ser alterado para refletir o referido aumento.

### Taxa de Ingresso

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores ou dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

### Taxa de desempenho ou de performance

Não haverá a cobrança de taxa de desempenho ou de taxa de *performance*

### Comissão dos Coordenadores

A presente Oferta contemplará o seguinte mecanismo de remuneração aos Coordenadores, devida pela Ofertante, baseado no sucesso desta Oferta, conforme disposto abaixo.

Comissão de Estruturação e Colocação: 4,0% (quatro por cento) do valor total da Oferta (líquido de impostos).

### Remuneração do Custodiante/Instituição Depositária

Pelos serviços de custódia de ativos e escrituração das Cotas prestados ao Fundo, o Custodiante/Instituição Depositária faz jus a uma remuneração acordada com o Administrador, devendo tal remuneração ser deduzida da taxa de administração devida ao Administrador apenas quando se referir ao serviço de escrituração das Cotas.

### Reserva de Contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias do Shopping, será constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”) no valor correspondente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido atual do Fundo ou R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o que for maior, a partir do recebimento de aluguéis pelo Fundo. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do Shopping, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato, a saber: (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, (d) indenizações trabalhistas

e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, (e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, (f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, (g) constituição de fundo de reserva; (h) despesas com adaptação de espaços do Shopping para adequação de lojas; e (i) outras despesas administrativas tais como aportes extraordinários de fundo de promoção e encargos comuns. Os recursos da Reserva de Contingência são aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Para composição e reposição dos recursos da Reserva de Contingência, deverá ser retido o valor correspondente a até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o valor estabelecido no parágrafo anterior.

O valor estabelecido no parágrafo 3º do artigo 15 do Regulamento será corrigido anualmente pela variação do IGP-M, tendo como data base o índice referente ao mês de abril de 2009.

### **Remuneração da Empresa de Auditoria**

Pela prestação de seus serviços ao Fundo, a Empresa de Auditoria fará jus à remuneração a ser definida em contrato específico, a qual será paga pelo Fundo.

### **Outros Encargos do Fundo**

Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor referir-se à Seção “Despesas e Encargos” do Fundo, na seção “O Fundo” do presente Prospecto.

## VII. - FATORES DE RISCO

*Antes de decidir por adquirir Cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e avaliar os fatores de risco descritos nesta Seção. O investimento nas Cotas envolve um alto grau de risco. Investidores devem considerar as informações constantes desta Seção, em conjunto com as demais informações contidas no presente Prospecto, antes de decidir adquirir Cotas. Em decorrência dos riscos inerentes à própria natureza do Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos nesta Seção, poderá ocorrer perda ou atraso, por tempo indeterminado, na restituição aos Cotistas do valor investido ou eventual perda do valor principal de suas aplicações.*

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

### **Riscos de mercado**

**Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo.** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Fatores macroeconômicos relevantes.** Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Ofertante, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária.** Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

**Riscos jurídicos.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira,

em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

### **Riscos relacionados ao Fundo**

***Inexistência de garantia de eliminação de riscos.*** A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, dos Coordenadores, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos. Ademais, após o vencimento do prazo da Garantia de Rendimento Mínimo, há a possibilidade de os rendimentos auferidos pelo Fundo não atingirem o Rendimento Mínimo.

***Desempenho passado.*** Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, do Fundo, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

***Revisões e/ou atualizações de projeções.*** O Fundo, o Administrador e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

***Riscos relativos ao não pagamento da garantia de Rendimento Mínimo do Fundo.*** A Ofertante assegurará ao Fundo, por conta própria, durante o período máximo de 36 (trinta e seis) meses, contado da data da publicação do anúncio de início da Oferta, o Rendimento Mínimo. Assim, a cada mês em que os rendimentos auferidos pelo Fundo não atingirem o Rendimento Mínimo, a Ofertante creditará a diferença ao Fundo, responsabilizando-se pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias assumidas. O pagamento da garantia de Rendimento Mínimo ao Fundo não conta com qualquer tipo de garantia de terceiros ou real, existindo, portanto, a possibilidade de a Ofertante não honrar o cumprimento das referidas obrigações em caso, por exemplo, de dificuldades econômicas e financeiras que venham a resultar em estado de insolvência da Ofertante, o que acarretaria o não pagamento da garantia mínima e, conseqüentemente, redução do rendimento a ser distribuído aos Cotistas. Ademais, tendo em vista que a Ofertante não é sediada no Brasil e que parte dos seus ativos pode estar localizada no exterior, o Fundo pode vir a encontrar dificuldades para executar a obrigação. A execução judicial da obrigação contratual da Ofertante poderá ser morosa e custosa, tendo em vista que a Ofertante é sociedade com sede no exterior, e não há qualquer garantia de que a Ofertante, ao tempo da execução judicial, terá ativos suficientes para o cumprimento de sua obrigação contratual, o que poderá causar perdas por parte dos investidores.

Ademais, tendo em vista que a Ofertante não é sediada no Brasil e, portanto, não está sujeita às leis brasileiras no tocante à divulgação de suas demonstrações financeiras, o investidor poderá ter dificuldade em aferir sua capacidade de honrar a referida garantia de Rendimento Mínimo que está sendo assegurada pela Ofertante.

***Risco tributário.*** A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e CRIs, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei 8.668/93, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009. Tal imposto pode ser compensado com o imposto de renda retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

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

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

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

**Riscos de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, os referidos pagamentos poderão resultar em redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

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

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo tais cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Risco de participação minoritária.** O Fundo possui uma Participação equivalente a 15% (quinze por cento) do Shopping. Dessa forma, é possível que o Fundo não consiga aprovar, individualmente, matérias relativas ao Shopping e que sejam de interesse dos Cotistas. Ademais, o Fundo não possui qualquer direito de veto nos termos da Convenção de Condomínio Civil, de maneira que não possui a capacidade de aprovar, individualmente, qualquer matéria submetida à aprovação de assembléias gerais de condôminos.

**Risco de diluição.** A segunda emissão de Cotas do Fundo foi autorizada pelos Cotistas em assembléia geral realizada em 24 de junho de 2009, perfazendo o montante total de R\$ 25.302.100,80 (vinte e cinco milhões, trezentos e dois mil e cem reais e oitenta centavos). As cotas objeto de tal segunda emissão foram integralmente subscritas pela SIB e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional no prazo de 40 (quarenta) meses, contado a partir da respectiva subscrição, conforme chamada de capital a ser

realizada pelo Administrador, pelo valor de emissão das Cotas, para que tais recursos sejam dirigidos à aquisição de investimentos e para atender às necessidades de caixa do Fundo, nos termos de boletim de subscrição. No momento em que a SIB venha a integralizar tais cotas, os Cotistas que tiverem adquirido Cotas do Fundo no âmbito da Oferta terão sua participação diluída, podendo não exercer o controle sobre determinadas matérias sujeitas à assembléia geral de Cotistas do Fundo.

### **Riscos relativos ao mercado imobiliário**

**Risco de desvalorização do Shopping.** Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação no Shopping, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o Shopping. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Shopping e, por conseqüência, sobre as Cotas.

**Riscos de engenharia.** O Shopping encontra-se pronto e em funcionamento há aproximadamente sete anos. Os riscos de engenharia, portanto, ficam por conta de eventos de força maior e casos fortuitos, tais como vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio etc. Ademais, o Shopping estará sujeito aos riscos de engenharia inerentes às obras da Primeira Expansão.

**Riscos relativos às receitas mais relevantes.** Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) Quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis ou o aumento de vacância de inquilinos no Shopping implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. É característica dos imóveis deste setor sofrerem variações em seus valores de locação em função das receitas de venda das lojas, de acordo com o comportamento da economia como um todo. Eventual inadimplência no pagamento dos alugueres ou vacância de parte das lojas poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, 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.

### **Riscos específicos do Shopping**

**Condições adversas no mercado da área de influência do Shopping podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis.** Os resultados operacionais do Fundo dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis no Shopping. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade de alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais do Shopping e do Fundo. Além disso, a Unishopping Administradora Ltda. pode não ser capaz de reverter esse quadro em tempo hábil.

Os seguintes fatores, dentre outros, podem afetar adversamente o desempenho operacional do Shopping e conseqüentemente o do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários existentes pode causar um declínio da receita proveniente de locações;

- queda de receita em razão de recessões econômicas ou desaceleração da economia brasileira;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Shopping se localiza;
- aumento de despesas relacionadas a reformas, reparos e relocações do Shopping, após o período de validade da garantia de Rendimento Mínimo ter cessado;
- diminuição do número de lojas âncoras do Shopping;
- aumento de impostos incidentes sobre a operação do Shopping ou sobre o negócio dos locatários e aumento dos custos operacionais;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de shopping centers, incluindo leis que afetam a cobrança pela utilização do estacionamento do Shopping e alterações nas regras da legislação urbana vigente;
- concorrência de outros tipos de lojas de varejo e outros canais, formais ou informais, de varejo, como, por exemplo, comércio eletrônico (*e-commerce*); e
- redução no tráfego de consumidores em razão de eventual cobrança do estacionamento.

***O desempenho financeiro do Shopping também depende das vendas de seus locatários.*** Os resultados financeiros e operacionais do Fundo dependem do montante de aluguel recebido dos locatários do Shopping. O aluguel está vinculado de maneira significativa ao faturamento dos locatários, que por sua vez, dependem de vários fatores relacionados aos gastos de consumidores e outros fatores que afetam a renda dos consumidores, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e, em particular, na região específica onde está localizado o Shopping, condições gerais de negócio, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor em condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no tráfego de consumidores, como resultado de qualquer destes ou outros fatores exógenos, ou como resultado de uma maior concorrência na região de influência do Shopping, pode resultar um declínio no volume de vendas, o que poderia afetar adversamente os resultados financeiros do Fundo.

***Concorrência na região de influência do Shopping.*** A indústria de shopping centers no Brasil é altamente competitiva e fragmentada. Não existem barreiras que restrinjam a entrada de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos na indústria de shopping centers incluem empreendedorismo, visão, disponibilidade e localização de terrenos, preço, financiamento, *design*, qualidade e reputação. A construção de um novo shopping center ou de outros centros comerciais na área de influência do Shopping pode afetar a capacidade de locar lojas vagas em condições favoráveis e de rentabilidade das vendas das lojas ocupadas. A chegada de novos concorrentes na região de influência do Shopping pode exigir investimentos não planejados, podendo afetar adversamente os resultados após o período da garantia de Rendimento Mínimo. Além disso, na medida em que um ou mais concorrentes lança uma campanha de *marketing* ou de vendas bem-sucedida, e consegue aumentar significativamente suas vendas, o negócio pode ser afetado material e adversamente. O Shopping também enfrenta a concorrência de lojas de fábricas (*outlets*), *telemarketing* e comércio eletrônico (*e-commerce*). Uma redução no tráfego de consumidores como resultado de nova concorrência, ou a locação de áreas, por novos concorrentes, para proprietários de lojas, em termos mais favoráveis do que o do Shopping, podem levar a uma dificuldade na renovação de locações de suas lojas, o que, por sua vez, pode resultar em uma diminuição na sua taxa de ocupação, uma redução no volume de vendas do Shopping e ter um efeito adverso para o Fundo.

***Como o Shopping é um espaço privado, porém aberto ao público, incidentes que estão fora do controle do Fundo podem acontecer, resultando em danos materiais ou à imagem do Shopping, e expor o Fundo a responsabilidade civil.*** Como os shopping centers são abertos ao público e têm um grande fluxo de consumidores, eles estão expostos a uma série de incidentes que estão fora de seu controle, como acidentes, furtos e roubos, que podem lesar seus consumidores e visitantes e causar sérios danos a sua imagem. Se quaisquer desses incidentes, ou outros incidentes não previstos, acontecer, o fluxo de consumidores do Shopping pode ser reduzido em razão de falta de confiança na segurança do local, o que pode afetar o volume de vendas dos locatários e os resultados operacionais do Shopping. Adicionalmente, pode haver exposição a responsabilidade civil e ter que indenizar vítimas, o que pode resultar em uma diminuição de margem de lucro e resultados operacionais. Quaisquer desses eventos podem resultar em um efeito adverso para o Fundo.

**Potenciais prejuízos não cobertos por seguro.** O Fundo mantém as apólices de seguro costumeiras para a proteção de shopping centers, mas alguns tipos de prejuízos, tais como prejuízos resultantes de atos de guerra, terrorismo e desordem civil, não estão cobertos por seguro. Se quaisquer desses eventos não cobertos por seguro ocorrerem, o Shopping pode ser adversamente afetado, e despesas adicionais podem ser incorridas, após o período de vigência da garantia de Rendimento Mínimo. Não há garantia de que as coberturas contratadas sejam totalmente suficientes para assegurar a reconstrução integral do Shopping em caso de destruição total, visto que os custos da construção civil podem sofrer alterações não acompanhadas/contempladas nas apólices de seguro. O Fundo pode não conseguir renovar as apólices de seguro nos mesmos prazos e condições existentes. Nesse sentido, o Fundo pode ser responsabilizado e obrigado a indenizar as vítimas de acidentes ou outros eventos fora de controle que ocorram no Shopping ou que o afetem. Na medida em que esses eventos não estejam integralmente cobertos por seguro, ou com cobertura insuficiente, o Fundo pode ser adversamente afetado.

**Contratos de locação no Shopping, e na indústria brasileira de shopping centers, possuem características específicas que criam riscos ao negócio.** Os contratos de locação comercial referentes às lojas do Shopping são regulados pela Lei do Inquilinato, a qual confere alguns direitos que protegem os locatários, tais como renovação compulsória de seus contratos de locação se certas condições legais forem atendidas. Uma renovação compulsória de um contrato de locação (ação renovatória) representa dois riscos principais, os quais podem afetar adversamente os resultados: (i) dificuldade ou impossibilidade de mudar ou adaptar o mix de lojas do Shopping, se o locatário obtiver uma decisão judicial que lhe permita manter-se na posse da loja por um certo período de tempo definido na referida decisão judicial; e (ii) se houver planos para aumentar o valor da locação para uma loja que poderia ser desocupada, e o contrato for objeto de ação renovatória, tal aumento somente será decidido em juízo. Além disso, em certos casos, o locatário poderá requerer simplesmente a alteração do valor do aluguel em juízo (ação revisional). De acordo com a Lei do Inquilinato, em ambos os casos o novo valor de aluguel fica sujeito à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, baseado em valores de mercado, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista. Nesse sentido, a Lei do Inquilinato pode ter um efeito materialmente limitante na capacidade de administrar o mix de lojas do Shopping e a capacidade de obter dos locatários os valores de aluguel considerados aceitáveis.

**Risco de desapropriação.** Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Shopping, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

## VIII. - O SHOPPING

### Visão geral

O Shopping é um shopping center regional dominante, estrategicamente localizado na Rodovia Dom Pedro I (SP-065), no município de Campinas, interior do Estado de São Paulo, próximo a junções com outras importantes rodovias estaduais como a Rodovia dos Bandeirantes (SP-348) e a Rodovia Anhanguera (SP-330).

Inaugurado em março de 2002, o Shopping possui uma área total construída aproximada de 185,9 mil m<sup>2</sup> (incluindo a loja própria da C&A) e uma ABL de aproximadamente 119 mil m<sup>2</sup>, composta por 387 lojas distribuídas em 2 andares. Com cerca de 2.000 (dois mil) lugares, a praça de alimentação do Shopping abriga 36 (trinta e seis) operações de fast-food. O terreno ocupado pelo Shopping possui uma área total de 476,5 mil m<sup>2</sup> e seu estacionamento dispõe de cerca de 8.000 (oito mil) vagas.

### Vista Aérea – Parque D. Pedro Shopping



O Shopping é o maior shopping center em operação na América Latina em termos de ABL contígua (sob o mesmo teto). Sua área de influência compreende uma população de mais de 2,6 milhões de habitantes distribuídos em 19 (dezenove) municípios em um raio de 30 minutos percorridos por automóvel.

Projetado pela Sonae Sierra Brasil a partir de um conceito inovador, o Shopping é o primeiro centro de compras, lazer e cultura, temático e setorizado no Brasil. O interior do Shopping foi projetado e decorado para refletir temas da natureza como flores, árvores e água propiciando um ambiente acolhedor e agradável a seus visitantes. Um importante diferencial do Shopping é a experiência única proporcionada pela grande diversidade de produtos, marcas, serviços e opções de lazer em um espaço de um andar principal com corredores amplos e iluminação natural.

Trata-se também de um empreendimento aliado à comunidade e pioneiro no reconhecimento de suas ações ambientais e de segurança e saúde: foi o primeiro shopping center no Brasil a obter a certificação ISO 14001 - Gestão Ambiental e é o único shopping center no País a possuir a certificação OHSAS 18001 - Segurança e Saúde (além do Shopping Center Penha, também detido e administrado pela Sonae Sierra Brasil).

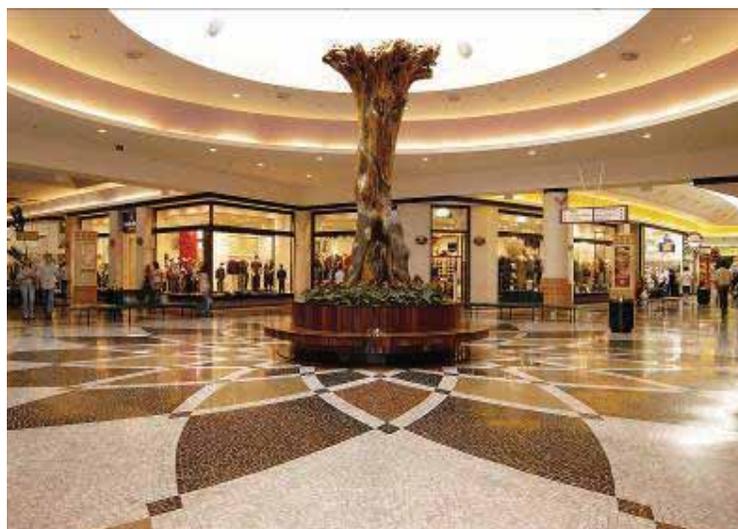
**Principal entrada do Shopping – Entrada das Águas**



**Praça de alimentação**



**Interior do Shopping**



A tabela a seguir resume os principais indicadores operacionais do Shopping:

<b>Principais Indicadores Operacionais</b>	
Inauguração:	Março de 2002
Vendas – 2008 (R\$ milhões):	1.122
Venda Mensal Média em 2008 (R\$ por m <sup>2</sup> de ABL):	848
Área Construída Total <sup>1)</sup> (milhares de m <sup>2</sup> ):	185,9
ABL Total (milhares de m <sup>2</sup> ):	118,7
ABL Própria Total <sup>2)</sup> (milhares de m <sup>2</sup> ):	116,0
Número de Lojas:	387
Lojas Âncoras (% ABL):	64%
Lojas Satélites (% ABL):	36%
Taxa de Ocupação (% ABL):	97%
Vagas de Estacionamento:	8.000
Número de Visitantes – 2008 (milhões)	20,6

1) Inclui 4,9 mil m<sup>2</sup> de área construída da loja própria da C&A

2) líquida da ABL da loja própria da C&A (2,7 mil m<sup>2</sup>)

### Área de influência

Por se tratar de um shopping center regional dominante, o Shopping possui uma área de influência que engloba não somente o município de Campinas mas também toda a Região Metropolitana de Campinas.

Campinas é a sede da Região Metropolitana de Campinas e está localizada a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 90 quilômetros. Ocupa uma área de 795,697 km<sup>2</sup> (setecentos e noventa e cinco vírgula seiscentos e noventa e sete quilômetros quadrados) e sua população atual estimada é de cerca de 1.065.000 (um milhão e sessenta e cinco mil) habitantes. É a terceira cidade mais populosa do estado de São Paulo, ficando atrás de Guarulhos e da capital paulista.

O município é formado pela cidade de Campinas e por quatro distritos: Joaquim Egídio, Sousas, Barão Geraldo e Nova Aparecida. Com um PIB de R\$ 23,6 bilhões em 2006, Campinas é a décima primeira cidade mais rica do Brasil representando, isoladamente, 0,96% (zero vírgula noventa e seis por cento) de todo o Produto Interno Bruto (PIB) do País.

Campinas abriga diversos centros de pesquisas, incubadoras de soluções para tecnologia da informação e renomadas universidades tais como a Unicamp e Puccamp, sendo o terceiro maior pólo de pesquisa e desenvolvimento brasileiro responsável por 10% (dez por cento) de toda a produção científica nacional.

A Região Metropolitana de Campinas é constituída por 19 (dezenove) municípios e conta com cerca de 2,6 milhões de habitantes, o que a torna a nona mais populosa do Brasil. Esta região tem se beneficiado substancialmente pela presença de diversas empresas nacionais e multinacionais, incluindo IBM, Motorola e Freescale na área de tecnologia, General Motors, Mercedes-Benz e Honda no setor automobilístico, e Medley Farma e EMS no setor farmacêutico.

<b>Região Metropolitana de Campinas</b>	
População – 2008 (milhares)	2.680
<i>Crescimento anual</i>	<i>1,76%</i>
Domicílios – 2008 (milhares)	807
<i>Crescimento anual</i>	<i>2,58%</i>
Renda domiciliar média (R\$/mês) – 2008	3.034
PIB (R\$ milhões) – 2005	58.064
PIB per capita (R\$/ano) – 2005	22.044
Taxa de crescimento de empregos – 2006	5,80%

Fonte: IBGE, IPDM

## Região Metropolitana de Campinas



Fonte: Secretaria dos Transportes Metropolitanos

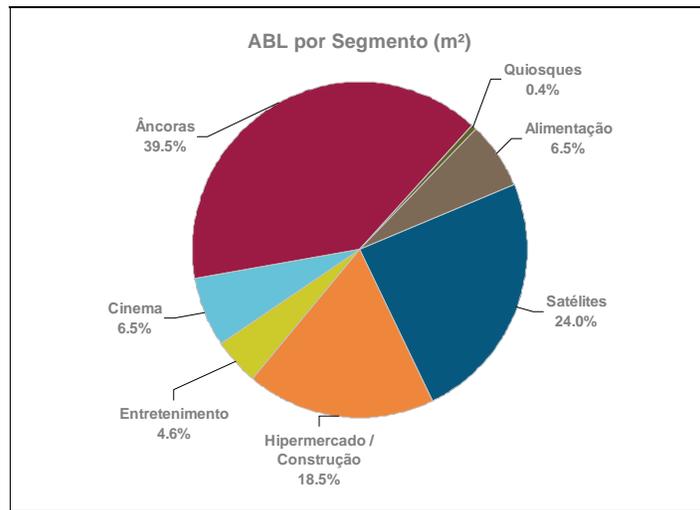
### Mix de lojas

O Shopping está posicionado para atender não apenas os consumidores das classes sociais mais altas, mas também a crescente população de classe média da Região Metropolitana de Campinas. Em junho de 2009, 97% (noventa e sete por cento) da ABL total do Shopping estava locada a 377 (trezentos e setenta e sete) lojistas com a seguinte distribuição:

- 23 (vinte e três) lojas âncoras: Wal-Mart, Zara, Fnac, Etna, Renner, Telha Norte, Centauro, Casas Bahia, Lojas Americanas, C&A, Colombo, Alpini, Pernambucanas, Bicho sem Grilo, Baby Calçados, Alô Bebê / Alô Kids, Riachuelo, Marisa, Pbkids, Fórmula Academia, Brasilcar, Sid Lar, Ecocenter;
- 15 (quinze) salas de cinema Kinoplex, teatro e outras opções de lazer: Gold Street Bar, Magic Games, Star Bowling, Parking Kid's, Happy News, San Marino Kart;
- 9 (nove) restaurantes: Outback, Empório Santa Teresinha, Giovanetti / Barbacoa, Confeitaria Romana, Ragazzo, Viena Gourmet, Joe Leo's, Monte bello, Maragato Grill;
- 36 (trinta e seis) operações de fast-food: Mcdonald's, Burger King, Pizza Hut, Roasted Potato, Grilleto, Premiato, Habib's, Gramado, Parmeggio, Gordão, São Paulo I, Gendai, Spoleto, Villa Mineira, Bob's, Via Canova, TGI Friday's, Subway, The Wok, Montana Grill, Bom Grillé, Mr. Chico, Quiosque Chopp Brahma, Brasileirinho Fry Chicken, Giraffas, Jin Jin Wok, Verde Saladas e Sucos, San Thomas, Pastel & Amor, Vivenda do Camarão, Casa de Sobremesa, Minikalzone, Pizzaria Ritorno, Pastelândia, Tartanero, Casa do Pão de Queijo;
- 7 (sete) cafeterias e outras operações de alimentação: Starbucks, Grão Expresso, Cafeteria Godiva, Amor aos Pedacos, Casa do Pão de Queijo, Gelateria Parmalat, Senzala;
- 29 (vinte e nove) quiosques: Magic Games, Baked Potato, Mcdonald's, Copenhagen, O Boticário, Showcolate, Honey Honey, Bob's, Big Dog, Macia Mello, Café do Ponto, Nutty Bavarian, Crepe de Paris, Rei do Mate, Mr. Preetzel, Terramedia, Festa da Fruta, Tapioca, Trem Bala, Flavored Popcorn, Casa das Mágicas, Quality Cell, Coffee Break, Mangoo Smoothies, dentre outros;

- 265 (duzentas e sessenta e cinco) lojas nos mais variados segmentos, conforme evidenciado na tabela a seguir:

SEGMENTO		LOJAS
Moda e Acessórios	Acessórios e Bijouterias	Bijou-Bijou, Brilho Brasil, TasyBijous, Inventando Moda, Sempre Presente, Le Postiche, Tiara Bolsas, Victor Hugo, Chilli Beans, Triton Eyewear, Roy Rosselló, Morana, Havaianas, Marcia Mello
	Calçados	Arezzo, Art Walk, Authentic Feet, Baby Plus, Boot Co., Raphaella Booz, CNS, Di Gaspi, Dunes, Empório Naka, Ibiza, Los Angeles, Magic Feet, Monica Sanches, Passarela, Passarela Kids, Pontal Calçados, Portale Piccolotto, Regina Rios, Samello, Sandalalaria, Side Walk, Gianni Sgai, Tennis One, Tennis Team, Tima Calçados, Via Uno, World Tennis
	Moda Esportiva	Futebol Sport Club, Passarela Esportes, Aqua Brasil, Bikini's, Blue Beach, Projeto Sport
	Moda Feminina	Absoluta, Alcaçuz, Âmbito, Amor Collection, Annexe, Assumpta Dion, Autto Biografia, Beluga Tricot, Chocomenta, Collins, De Angele, Donna Karin, Equus Jeans, Exclusivo, Fucsia, Gregory, Hortelã do Campo, Isa Antonelli, La Ballerina, Marilyn Bley, Mic's, Nucleon, Pink & Co., Proost, Rita Jarddim, Sandra Z, Setor, Simulassão, Time Less, Espaço Mais Mercadoria, Marcia Mello, Moda Gestante, Pra Mamãe
	Moda Infante / Juvenil	Brookfield Junior, Kid's Wear, Lílica & Tigor, Mamãe Lua, Mundo Pink, PUC, Salamê-Mingüe
	Moda Íntima	A Meia Elegante, Any Any, Casa das Calcinhas, Fruit de La Passion, Lupo, Miss France, Puket, Scala, Soneca & Cochilo, UW
	Moda Jovem	Annual, Aramis, Banca de Camisetas, Bros4, Damyler, Overdose, Ellus, Handbook, Hering, Hot Point, Japan Society, Jeanseria, Karina Rodrigues, Khelf, Lacoste, Levi's, M.Officer, Minas Brasil, Multi Ponto, Ophicina, Original, Overboard, Peebles, Radical Vest, Red Surf, S.Basso, Sandpiper, Scene, Selva Military & Adventure, Sixtini Camisaria, TNG, Tommy Hilfiger, VLCS, Waton, StarPoin, It Beach, Taco, Colcci Coca-Cola
Moda Masculina	Angelo Vertti, Brookfield, Camisaria Colombo, Independência, Só Calças, Umen, Via Veneto, Villa Romana, Villeneuve, Black Inc	
Papelarias, Livrarias e Tabacarias		Atrium, Papel Magia, Papel Magia Gifts, Tecnart Papelaria, Todas as Datas, D'Liz Tabacaria
Perfumaria e Cosméticos		Contém 1g, Espaço do Banho, L'acqua di Fiori, O Boticário, Parallèle, Polimaia, Spasso Cosméticos, Universo, Vita Derm, Ophicina do Aroma
Bancos / Caixas Eletrônicos		Bradesco, Banco do Brasil, Banco Itaú, Banco Real, Caixa Econômica Federal
Serviços		Aguinaldo Cabelos, Antony Beauty Center, Unha Express, Vila Zen, Aviamentos, Imunocamp, Odonto Clinic, Moto Mil, Athletic Way, Drogasil, Farmaestra, Herbofarma, Nutristore, Uniflora, Innovart, 5aSec, Animafest, Bordados On Line, Confidence Câmbio, Correios, CVC, Doctor Feet, Ecologic Wash, Fornitura, Flygames, Kall Park, Localiza, Motorola, Print Company, Pronto Socorro do Computador, Pronto Socorro dos Óculos, Revistaria Windsor, Sapataria do Futuro, Sonho Real, TAM Viagens, Trevo D'oro Lotérica, Unimed, Marsans Viagens, Beni Car, BM Sua Casa, SNC, Wizard, Óticas e Fotografias A Especialista, Crislen, Digicolor, Foto & Óptica Ferrari, Foto Mirage, Fotoptica, Óticas Carol, Outsubo Foto e Ótica, Óticas Íris
Telecomunicações e Informática		Claro, Claro Point, CommCenter, Ike-MaCell, QualityCell, Red Line, TIM, Vivo, YellowCom, Oi, Nextel, PontoTim
Brinquedos e Presentes		Vale Encantado, Casa das Mágicas, Luck Brinquedos, Plush Pelúcia e Cia., Fielgames, Inicial Games, Terra Média, Artesanias
Móveis, Decoração, Artigos para Casa e Jardim		MMartan, Zelo, Arte & Graça, Artefacto-Off, Baby-Company, Cinerama, Comgás, Copel Sleep Store, D'Colchões, Decorita Baby, ExpoCenter, Formato Design, Francói Presentes, Lojas Mazza, Lustres Yamumura, Multicoisas, Plenitude Design, Privileggio, Saint Tropez, Sid Lar, Sleep House, Sofá Center, Stan Sul Móveis, Structure, Trevisan, Bem Estar, Ateliê Sonho Meu, FastShop, Polishop
Joalheria, Semi-Jóias e Relojoaria		Attualità, Caminho das Pedras, Estasi, Meritum, Oriz, Relojoaria, Nacional, Skin, Tivoly Joalheria, Vivara, Rosana Jóias



### **Seguro do imóvel**

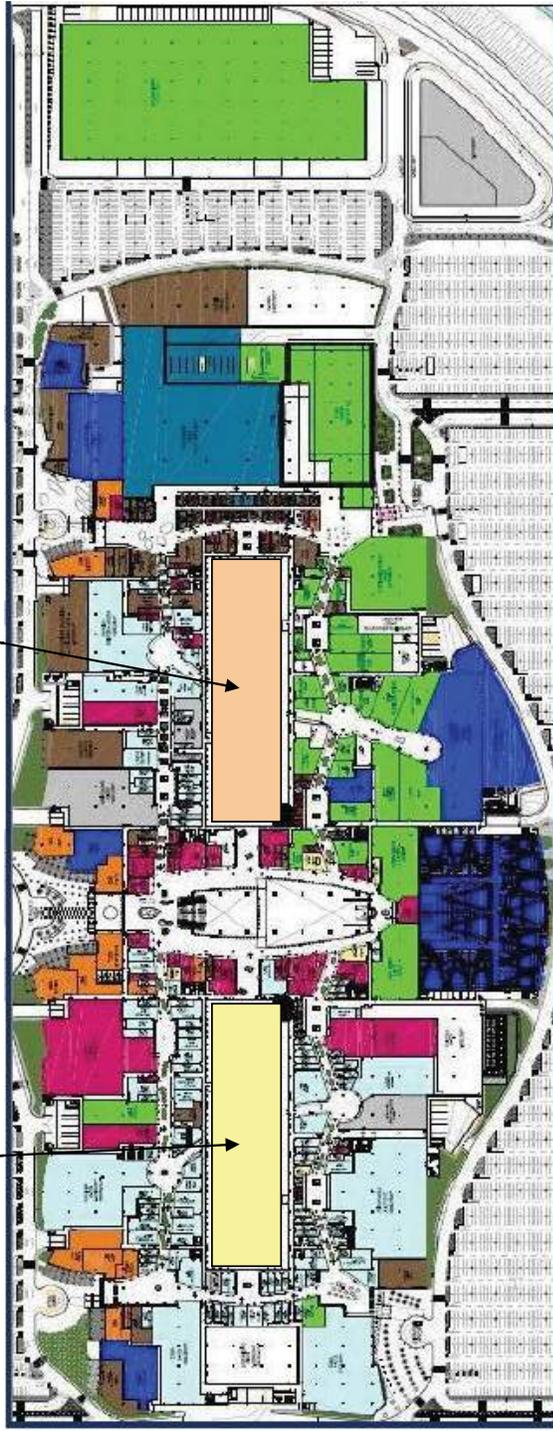
O Administrador tomou todas as providências cabíveis e verificou que os seguros contratados para a preserva o do Shopping são suficientes para a preserva o do Shopping e estão em conformidade com a prática de mercado.

### **Planta baixa**

A planta abaixo evidencia o aspecto setorizado do Shopping, bem como a localiza o das áreas reservadas para as futuras expansões do Shopping.

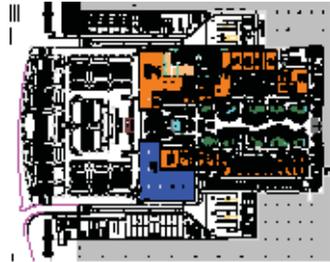
1ª Expansão

2ª Expansão



Térreo

- Serviços
- Moda/Calçados/Acessórios
- Jóias/Relógios
- Artigos Esportivos
- Diversos
- Lazer
- Alimentação
- Bens para o Lar
- Hipermercado

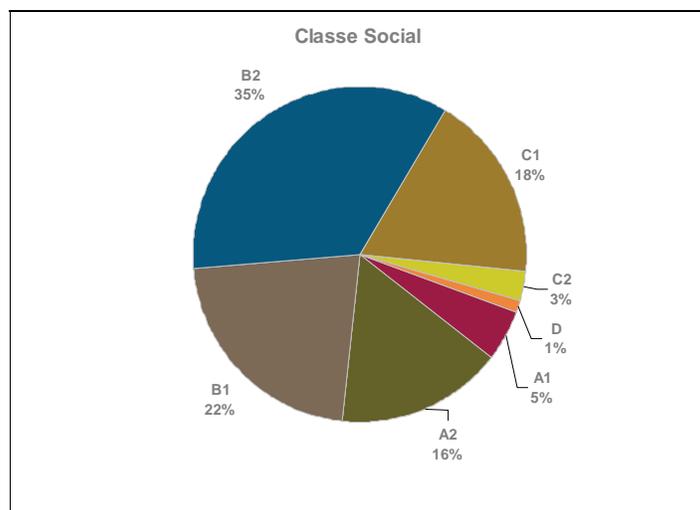


Praça de Alimentação (Pavimento Inferior)

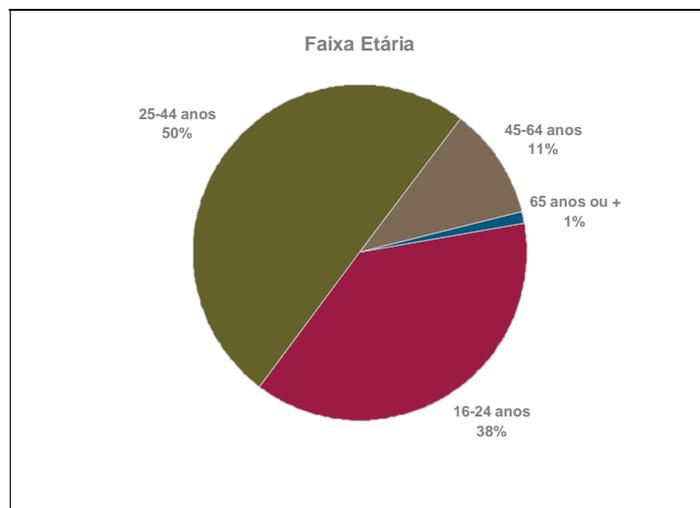
## Perfil do consumidor

A maioria dos visitantes do Shopping pertence às classes de renda média e alta, de acordo com os critérios de classificação econômica da Associação Brasileira das Empresas de Pesquisa (ABEP) e do IBGE.

Conforme pesquisa conduzida pela GfK em julho de 2008, aproximadamente 21% (vinte por cento) dos visitantes do Shopping pertencem às classes alta (renda mensal superior a R\$ 10,2 mil) e média-alta (renda mensal entre R\$ 6,0 mil e R\$ 10,2 mil), enquanto cerca de 57% (cinquenta e sete por cento) pertencem à classe de renda média (renda mensal entre R\$ 2,1 mil e R\$ 6,0 mil), conforme evidenciado no gráfico abaixo:



Os visitantes do Shopping são predominantemente do sexo feminino (54% (cinquenta e quatro por cento)) e frequentam o Shopping principalmente durante os dias de semana (61% (sessenta e um por cento) dos clientes contra 39% (trinta e nove por cento) durante o final de semana). Também de acordo com a pesquisa da GfK, cerca de 38% (trinta e oito por cento) dos visitantes possuem entre 16 (dezesseis) e 24 (vinte e quatro) anos de idade, 50% (cinquenta por cento) possuem entre 25 (vinte e cinco) e 44 (quarenta e quatro) anos de idade, e 12% (doze por cento) têm 65 (sessenta e cinco) anos ou mais.



## Futuras expansões

Há duas expansões planejadas para o Shopping, sendo que a Primeira Expansão deverá adicionar cerca de 8.000 m<sup>2</sup> (oito mil metros quadrados) de área construída e 5.400 m<sup>2</sup> (cinco mil e quatrocentos metros quadrados) de ABL distribuídos entre 32 (trinta e duas) lojas satélites e 2 (duas) lojas-âncora.

A Primeira Expansão está prevista para ser inaugurada até março de 2011 e será integralmente custeada pela Ofertante e pela Sierra Investimentos Brasil Ltda., na proporção das respectivas cotas do Fundo Original detidas por ambas em 23 de abril de 2009.

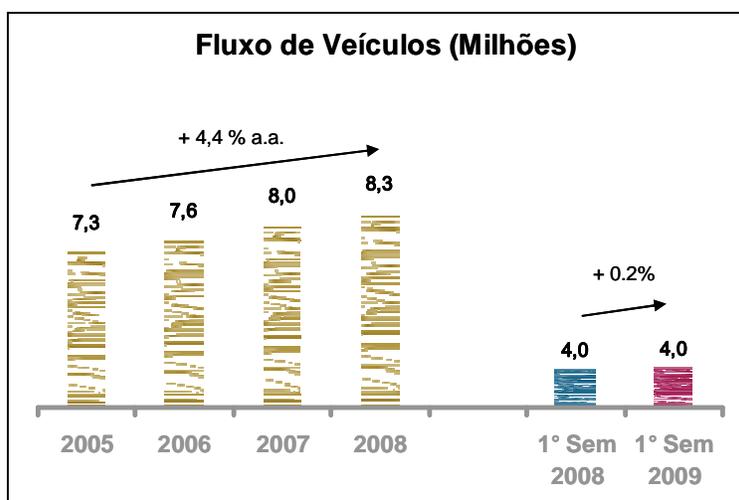
A estratégia planejada pelo Grupo Sonae Sierra Brasil para a Primeira Expansão é de complementar o atual mix de lojas com novas marcas de amplo reconhecimento nacional e regional. O mix da Primeira Expansão deverá diferenciar ainda mais o Shopping e oferecer novas opções de lojas na região, que terão os consumidores de alta renda como alvo principal.

O mix de lojas proposto para a Primeira Expansão compreende, entre outras, lojas destinadas a vestuário em geral (44% (quarenta e quatro por cento) da ABL), livros, CDs e DVDs (15% (quinze por cento)), eletro-eletrônicos (14% (quatorze por cento)), artigos esportivos (10% (dez por cento)), acessórios femininos (5% (cinco por cento)) e conveniência (2% (dois por cento)).

A Primeira Expansão será construída em parcela do terreno atualmente ocupado pelo Shopping, localizada no interior do empreendimento conforme destacado na planta baixa do Shopping apresentada anteriormente. A autorização para construção da Primeira Expansão já foi concedida pela Prefeitura Municipal de Campinas.

### **Estacionamento**

O Shopping conta com aproximadamente 8.000 vagas para estacionamento, distribuídas na parte livre do terreno. O Shopping recebeu cerca de 8,3 milhões de veículos em 2008, representando um crescimento médio anual de 4,4% (quatro vírgula quatro por cento) no período 2005-2008. No primeiro semestre de 2009, a quantidade de veículos ultrapassa 4 milhões.



Com o intuito de aumentar a segurança dos clientes, reduzir os encargos comuns dos lojistas e aumentar as receitas do empreendimento, o uso do estacionamento do Shopping passou a ser cobrado a partir de 1º de setembro de 2009. A tarifa de estacionamento é de R\$ 3,00 (três reais) pelo período de 12 (doze) horas.

### **Responsabilidade social**

A política de responsabilidade social do Shopping pauta-se por valores e princípios como a consciência ambiental, a consciência social, a abertura à sociedade, a confiança e a ética. Procura-se aprofundar o conhecimento da realidade social envolvente, designadamente através da cooperação e apoio a instituições sociais, saúde, culturais e desportivas.

São organizados regularmente eventos destinados à comunidade, frequentemente com uma vertente cultural ou ambiental e, por vezes, direcionados para grupos específicos, tais como crianças e idosos. O Shopping colabora com diversas organizações de solidariedade social através da organização de campanhas de arrecadação e de donativos empresariais e locais.

## Campanhas sociais

Dentre as campanhas passadas destacam-se:

- *Campanha Bem Querer Mulher* – campanha realizada entre 8 e 31 de março de 2007 em associação à UNIFEM – Fundo de Desenvolvimento das Nações Unidas para a Mulher, que teve por objetivo promover a conscientização e entendimento da população com relação às formas de violência contra a mulher, e estimular a sociedade a contribuir com esta causa;
- *Campanha Brasil Contra o Glaucoma* – parceria com o Hospital da PUC Campinas realizada em 23 de maio de 2007. A campanha atendeu 1.440 (mil, quatrocentas e quarenta) pessoas, das quais 346 (trezentas e quarenta e seis) foram diagnosticadas com glaucoma;
- *Corrida Inclua-se - Ser Diferente É Normal* – patrocínio de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) incluindo a confecção de 300 (trezentas) camisetas à corrida no Dia do Deficiente, evento de inclusão através do esporte, lazer e cultura envolvendo voluntários, em prol da inclusão e o respeito à diversidade. O evento foi realizado em 2 de dezembro de 2007;
- *Mostra de fotos “Comunidade em Foco”* – mostra de imagens digitais produzidas por adolescentes de comunidades carentes assistidos pelo Comitê para Democratização da Informática (CDI), que assiste jovens de baixa renda das Escolas de Informática para Cidadania (EICs) da rede do CDI na região. O evento foi realizado entre 25 de março e 6 de abril de 2008;
- *Campanha do Agasalho* – campanha realizada em junho de 2008 que resultou na arrecadação de cerca de 100 (cem) agasalhos para o Asilo São Vicente e mais de 100 (cem) agasalhos infantis, além de cobertores, calçados e bolsas para o Centro Municipal de Proteção à Criança e ao Adolescente;
- *Brasil Livre da Rubéola* – campanha de vacinação gratuita contra a rubéola realizada de 4 a 14 de setembro de 2008; e
- *SOS Santa Catarina* – campanha de arrecadação de doativos para os desabrigados, vítimas da enchente em Santa Catarina, realizada entre 29 de novembro e 07 de dezembro de 2008.

## Projeto Escola

O Shopping desenvolveu o Projeto Escola com os objetivos de:

- consolidar a imagem positiva do Parque D. Pedro Shopping, associando o empreendimento às políticas de preservação do meio ambiente, prevenção de acidentes e segurança de acordo com a política de responsabilidade corporativa da Sonae Sierra Brasil;
- conscientizar os jovens quanto à importância da atenção permanente com relação a problemas inerentes à sociedade moderna e como uma atitude corporativa positiva pode afetar a comunidade; e
- mostrar o empreendimento e o seu funcionamento como um todo, sempre com foco na criança e no jovem e na formação do futuro cidadão e cliente.

## Projeto Educa

Lançado em agosto de 2007, o Projeto Educa destina-se a jovens e adultos, funcionários das lojas ou das empresas terceirizadas que prestam serviços ao Shopping e que não tiveram oportunidade de concluir o ensino fundamental, da 5ª (quinta) a 8ª (oitava) série.

Há acompanhamento de professores do Serviço Social da Indústria (SESI) e o material didático é fornecido pelo Shopping. Tal método é ministrado com material desenvolvido especialmente pela Fundação Roberto Marinho.

## Meio ambiente

O Shopping conta com uma estação de tratamento de efluentes, com capacidade para tratar até 2.000 m<sup>3</sup> (dois mil metros cúbicos) por dia. Atualmente, o volume mensal médio reutilizado internamente para a rede sanitária e para a irrigação de áreas verdes é de cerca de 6.000 m<sup>3</sup> (seis mil metros cúbicos) por

mês. Além disso, periodicamente são realizadas análises de forma a assegurar que são mantidos os padrões de qualidade da água distribuída.

Como consequência, o Shopping foi reconhecido pela excelência da implementação do Sistema de Gestão Ambiental, em julho de 2007, pelo alcance da Certificação ISO 14.001, através de auditoria realizada pela Lloyd's Register Quality Assurance.

Adicionalmente, o Shopping já realizou uma série de eventos, tais como: Turma da Mônica – Teatro Infantil – Era uma vez uma Floresta, Turma da Mônica – EcoAlegria 2008, Exposição de Olho no Futuro (SOS Mata Atlântica), Exposição Amigos do Mar (Projeto Tamar), Exposição Semana do Meio Ambiente no Parque D. Pedro, Páscoa Reciclada, Natal com Vida, Maquetes Ecológicas, Expo Eco Design, Mostra Fotográfica Animais do Planeta, dentre outros.

O Shopping conta também com o Eco Ponto, um ponto de coleta de material reciclado disponibilizado ao público para descarte de óleo de cozinha, pilhas, baterias e cartões magnéticos (em parceria com a seguradora Porto Seguro).

### Eventos culturais

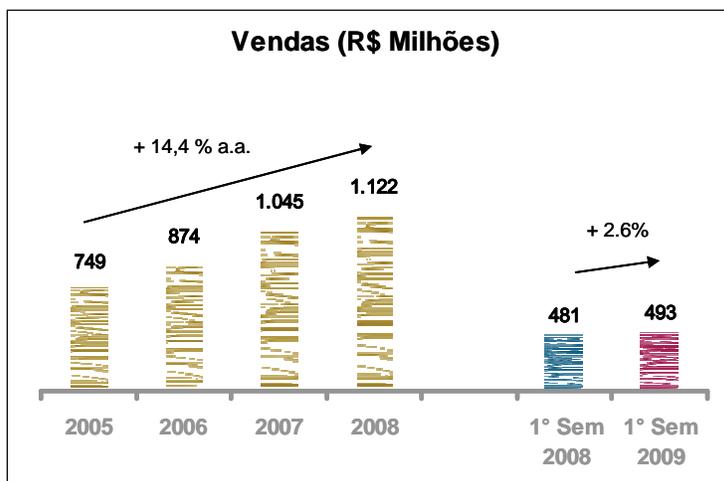
O Shopping busca ser um promotor de cultura e entretenimento, sendo que desde 2003, foram 53 (cinquenta e três) shows realizados. A programação para 2009 vem incluindo:

- Março – Filarmônica Paulista
- Abril – Ana Cañas
- Agosto – Arnaldo Antunes
- Setembro – SP. Cia de Dança
- Outubro – O Mágico de Oz

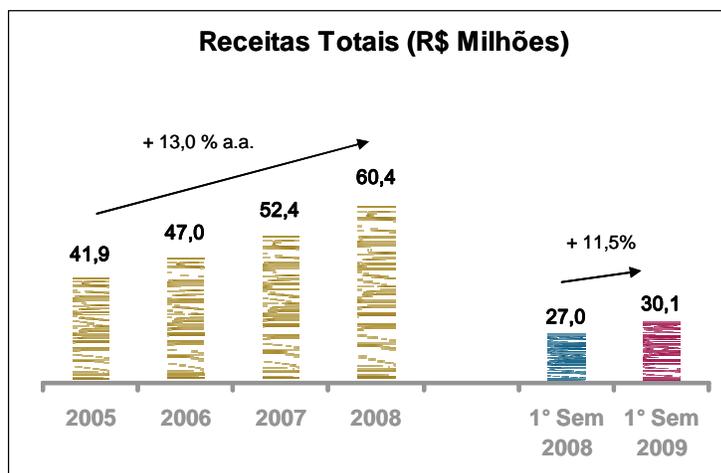
O Shopping realiza ainda uma série de campanhas institucionais em feriados especiais.

### **Desempenho histórico**

As vendas declaradas pelos lojistas do Parque D. Pedro Shopping somaram aproximadamente R\$ 1,1 bilhão em 2008, representando um crescimento médio anual de 14,4% (quatorze vírgula quatro por cento) no período 2005-2008. No primeiro semestre de 2009, os lojistas do Shopping faturaram cerca de R\$ 493 milhões.



As receitas totais do Shopping somaram R\$ 60,4 milhões em 2008, representando um crescimento médio anual de 13% (treze por cento) no período 2005-2008. No primeiro semestre de 2009, o Shopping registrou receitas totais no montante de R\$ 30,1 milhões, um aumento de 11,5% (onze e meio por cento) em relação ao primeiro semestre do ano passado.



### Ocupação

O Shopping apresenta atualmente uma taxa de ocupação equivalente a 97% de sua ABL. Conforme o gráfico abaixo, tal taxa vem sendo historicamente mantida no Shopping:

Período	Quantidade de lojas			ABL (m <sup>2</sup> )		
	Total (A)	Vaga (B)	Taxa de Ocupação $1-(B)/(A)$	Total (C)	Vaga (D)	Taxa de Ocupação $1-(D)/(C)$
Dez./04	390	55	86%	112.766	5.876	95%
Dez./05	390	29	93%	115.578	3.085	97%
Dez./06	392	21	95%	119.879	1.564	99%
Dez./07	390	12	97%	119.968	1.122	99%
Dez./08	390	12	97%	119.123	4.066	97%
Jun./09	387	10	97%	118.730	3.714	97%

## **IX. - O FUNDO**

### **Forma de constituição**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

A Participação do Fundo equivale a 15% (quinze por cento) do Shopping e é proveniente de parcela cindida do Fundo Original, a qual foi vertida pela Ofertante ao Fundo.

### **Base Legal**

O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei 8.668/93, pela Instrução CVM 472/08, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

### **Representante dos Cotistas**

O Fundo poderá ter um representante dos Cotistas nomeado pela Assembléia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a renomeação, com a observância dos seguintes requisitos:

I. - o representante deverá ser Cotista do Fundo;

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

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

Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembléia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Compete ao representante dos Cotistas:

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

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

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

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

V. - representar os Cotistas junto ao Administrador, quando autorizado em Assembléia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo Fundo.

Poderá o Administrador solicitar a participação do representante dos Cotistas em qualquer negociação do Fundo que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

### **Assembléia Geral**

Compete privativamente à Assembléia Geral dos Cotistas deliberar sobre:

I. - as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. - a distribuição do resultado aos Cotistas;

- III. - a distribuição aos Cotistas dos valores em excesso destinados à Reserva de Contingência;
- IV. - alteração do Regulamento;
- V. - destituição do Administrador;
- VI. - substituição do Administrador nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- VII. - emissão de novas Cotas, bem como a aprovação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na sua subscrição e integralização;
- VIII. - fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- IX. - dissolução e liquidação do Fundo, no que concerne a assuntos que não estejam disciplinados no Regulamento;
- X. - determinação ao Administrador pela adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;
- XI. - as matérias constantes do parágrafo 3º do artigo 5º e parágrafo único do artigo 7º do Regulamento;
- XII. – escolha da empresa responsável pela avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIII. – eleição e destituição do representante dos Cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM 472/08;
- XIV. – o aumento das despesas e encargos do Fundo; e
- XV. – rescisão ou não renovação dos contratos celebrados ou a serem celebrados com as Empresas Contratadas.

A rescisão ou não renovação dos contratos com as Empresas Contratadas, de que trata o item XV acima, somente se dará mediante a ocorrência dos seguintes eventos:

- I. - inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas pelas Empresas Contratadas em qualquer contrato assinado com o Fundo, não tendo sido tal inadimplemento resolvido no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir do recebimento pelas Empresas Contratadas da notificação de referido inadimplemento por parte do Fundo;
- II. - negligência, conduta dolosa ou fraude, conforme determinada por uma sentença condenatória transitada em julgado, por parte das Empresas Contratadas e/ou de seus diretores e administradores agindo em nome das Empresas Contratadas; ou
- III. - insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial ou falência das Empresas Contratadas.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembléia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas, nos termos do Regulamento.

Compete ao Administrador convocar a Assembléia Geral.

A Assembléia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou dos Cotistas, observado os requisitos estabelecidos no Regulamento.

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

A convocação da Assembléia Geral deve ser feita mediante envio a cada Cotista de correio eletrônico

(e-mail) ou via fac-símile ou por correspondência, devendo constar dia, hora e local (conforme aplicável) de realização da Assembléia Geral e os assuntos a serem discutidos e votados, sendo vedada a inclusão de matérias que dependam de deliberação da Assembléia Geral sob a rubrica de assuntos gerais.

A convocação da Assembléia Geral deve ser feita com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, contados da data de publicação do primeiro anúncio, ou com 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para a sua realização.

O Administrador do Fundo deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembléia, e mantê-los lá até a sua realização.

Se, por qualquer motivo, a Assembléia Geral não se realizar, ou na ausência de quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo 5 (cinco) dias úteis.

Será admitida a realização de Assembléias Gerais por meio de conferências telefônicas ou vídeo conferências, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados.

Independentemente das formalidades aqui previstas, será considerada regular a Assembléia Geral a que comparecem todos os Cotistas.

Na contagem dos prazos fixados no artigo 26 do Regulamento, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

A Assembléia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do término do exercício social.

A Assembléia Geral referida no parágrafo acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A Assembléia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de Cotistas que representem a maioria das Cotas emitidas e, em segunda convocação, com qualquer número.

Considera-se:

I. - maioria absoluta dos Cotistas como sendo a maioria de todos os Cotistas detentores de Cotas de emissão do Fundo, ou seja, Cotista ou Cotistas que detenham e/ou representem mais de 50% (cinquenta por cento) de todas as Cotas de emissão do Fundo; e

II. - maioria simples como sendo a maioria dos Cotistas dentre aqueles presentes a uma determinada Assembléia ou reunião do Fundo, ou seja, Cotista ou Cotistas que representem e/ou detenham mais de 50% (cinquenta por cento) das Cotas de emissão de Fundo representadas e/ou detidas pelos Cotistas presentes à referida Assembléia ou reunião.

As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo único, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

As seguintes decisões em Assembléia Geral deverão ser tomadas por maioria absoluta dos Cotistas:

I. - modificações no artigo 2º (Objeto do Fundo) e/ou no artigo 3º (Política de Investimento do Fundo) do Regulamento;

II. - fusão, incorporação, cisão, transformação, dissolução ou liquidação do Fundo;

III. - amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo;

IV. - realização de expansão, alteração de prazo, critérios e condições para o cumprimento de obrigação envolvendo a construção;

V. - deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e o Administrador, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembléia Geral de Cotistas; e

VI. - venda de imóveis adquiridos pelo Fundo ou de sua propriedade; e

VII. - apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo Fundo.

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

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. – facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. – ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos acima.

O Administrador, ao receber a solicitação tratada acima, pode:

I. - entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. - mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

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

O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de Cotistas os custos de emissão de referida lista, caso existam.

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

Não podem votar nas Assembléias Gerais do Fundo:

- I. – o Administrador;
- II. – os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- III. – empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios diretos, diretores e funcionários.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- I. - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens I a IV acima; ou
- II. – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembléia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembléia Geral em que se dará a permissão de voto.

Além de observar o quorum previsto no artigo 29 do Regulamento, as deliberações da Assembléia Geral que tratem da dissolução, liquidação ou amortização das Cotas do Fundo deverão atender às demais condições estabelecidas no Regulamento e na legislação em vigor.

No caso de renúncia do Administrador, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos no artigo 37 da Instrução CVM 472/08, não tendo os Cotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias para proceder à liquidação do Fundo.

As deliberações da Assembléia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por escrito dirigido pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. A resposta pelos Cotistas à consulta deverá se dar dentro do prazo de 15 (quinze) dias e a ausência de resposta neste prazo será considerada como anuência por parte dos Cotistas, entendendo-se por estes aprovada a deliberação, desde que tal interpretação conste da consulta.

### **Patrimônio do Fundo**

Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I. - prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;

II. - lojas;

III. - salas comerciais;

IV. - vagas de garagem;

V. - direitos sobre imóveis;

VI. - cotas de emissão do Fundo Original; e

VI. - cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez, nos termos do artigo 46, parágrafo único da Instrução CVM 472/08.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida em Assembléia Geral de Cotistas, e realizada pelo Administrador segundo a política de investimento do Fundo.

### **Objetivo do Fundo**

O objetivo do Fundo é a exploração de sua Participação correspondente a 15 % (quinze por cento) do Bloco 1-A e Bloco 2 (cuja área total construída atual é de 180.998,00 m<sup>2</sup> (cento e oitenta mil, novecentos e noventa e oito metros quadrados)) do empreendimento denominado Shopping Parque D. Pedro, situado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, proveniente de cisão parcial do Fundo Original, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem o empreendimento detidas pelo Fundo, podendo, inclusive, vendê-las, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento. O Fundo poderá adquirir cotas de emissão do Fundo Original, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento.

A Participação do Fundo no Shopping não contempla a unidade denominada "Bloco 1-B", correspondente a uma área de 4.905,0765 m<sup>2</sup> (quatro mil, novecentos e cinco, vírgula zero sete seis cinco metros quadrados), cuja titularidade pertence a terceiros, identificada na Escritura de 18 de novembro de 2004, do Serviço Notarial e Registral (Registro Civil) de Sousas, na Comarca de Campinas, L<sup>o</sup> 148, fls. 037/044, objeto do R.01 da matrícula 118.068 e Av. 05 da matrícula 106.977.

O Shopping possui, atualmente, uma área bruta locável de 115.437 m<sup>2</sup> (cento e quinze mil, quatrocentos e trinta e sete metros quadrados), e aproximadamente 357 (trezentas e cinquenta e sete) EUCs, além de estacionamento com aproximadamente 8.000 (oito mil) vagas.

O Shopping encontra-se em pleno funcionamento, e futuramente será submetido a uma primeira expansão, a qual deverá acrescentar cerca de 8.000 m<sup>2</sup> (oito mil metros quadrados) de área construída e 5.400 m<sup>2</sup> (cinco mil e quatrocentos metros quadrados) de ABL ao empreendimento atualmente existente. Tal primeira expansão está prevista para ser inaugurada até março de 2011. As obras da Primeira Expansão serão integralmente custeadas pela Ofertante e pela SIB, na proporção das Cotas respectivamente detidas no Fundo Original em 23 de abril de 2009.

Novas expansões do Shopping poderão ser deliberadas pelos Cotistas e custeadas via emissão de novas Cotas do Fundo, na forma estabelecida no Regulamento, após aprovação dos demais co-proprietários do Shopping, nos termos da Convenção de Condomínio Civil, a qual disciplina as regras, direitos e obrigações que regulam a co-propriedade do Shopping.

Para os efeitos do disposto acima, a Convenção de Condomínio Civil prevê que o Fundo Original, representado por seu Administrador, será o administrador do condomínio, na qualidade de síndico, para todos os fins, incluindo, sem limitação, a contratação de terceiros.

O Shopping está devidamente registrado no 2º Serviço de Registro de Imóveis do Município de Campinas, Estado de São Paulo, sendo composto por duas unidades autônomas matriculadas sob n.ºs 126.946 e 126.947, e desembaraçadas de quaisquer ônus ou hipotecas.

### **Cisão**

A aquisição da Participação do Fundo no Shopping (correspondente a 15% (quinze por cento) do Shopping) com todas as suas acessões, benfeitorias, direitos e obrigações foi efetivada nos termos da ata da assembléia geral de cotistas do Fundo Original realizada em 12 de maio de 2009 (“Cisão”), registrada no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo e a ser registrada nas matrículas n.ºs 126.946 e 126.647 do 2º Serviço de Registro de Imóveis e Anexos, da Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, nos termos da qual o Fundo Original foi cindida uma parcela de 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido do Fundo Original (equivalente à Participação do Fundo no Shopping) e a Participação foi vertida ao patrimônio do Fundo, em nome da Ofertante. A autorização para constituição do Fundo, com recursos decorrentes da Cisão, foi concedida pela CVM, através do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 1464/2009, em 19 de junho de 2009. Tendo em vista a aprovação pela CVM quanto à constituição do Fundo com o acervo líquido decorrente da Cisão, o Administrador determinou a data base de 30 de junho de 2009 para a Cisão.

Em decorrência da Cisão, a Ofertante subscreveu 287.520 (duzentas e oitenta e sete mil, quinhentas e vinte) cotas do Fundo, ao valor de R\$ 87,65 (oitenta e sete reais e sessenta e cinco centavos) cada uma, estabelecido em conformidade com o valor patrimonial contábil do Shopping apurado quando da elaboração das demonstrações financeiras do Fundo Original para fins da cisão, em 30 de abril de 2009, fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação, relação de troca de cotas e elementos de comparação adotados, tendo sido aprovado pelo Administrador.

### **Segunda emissão de Cotas do Fundo**

A segunda emissão de Cotas do Fundo foi autorizada pelos Cotistas em assembléia geral realizada em 24 de junho de 2009, perfazendo o montante total de R\$ 25.302.100,80 (vinte e cinco milhões, trezentos e dois mil e cem reais e oitenta centavos). As cotas objeto de tal segunda emissão foram integralmente subscritas pela SIB e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional no prazo de 40 (quarenta) meses, contado a partir da respectiva subscrição, conforme chamada de capital a ser realizada pelo Administrador, pelo valor de emissão das Cotas, para que tais recursos sejam dirigidos à aquisição de investimentos e para atender às necessidades de caixa do Fundo, nos termos de boletim de subscrição.

Adicionalmente, tal emissão foi objeto de dispensa automática de registro pela CVM, visto que as Cotas serão distribuídas em lote único e indivisível, nos termos do artigo 5º, II, da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

### **Contrato de Opção**

O Fundo firmou com a SIB, em [●], o Contrato de Opção, por meio do qual a SIB, na qualidade de vendedora, concedeu ao Fundo, na qualidade de comprador, a opção de adquirir 288.672 (duzentas e oitenta e oito mil, seiscentas e setenta e duas) cotas de emissão do Fundo Original de propriedade da SIB. A opção de compra objeto do Contrato de Opção tem o prazo de duração de 40 (quarenta) meses, contado a partir da assinatura do Contrato de Opção, e poderá ser exercida pelo Fundo, conforme decisão do Administrador, a qualquer momento durante tal prazo.

### **Administração**

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.

Ao Administrador compete: realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, transigir, praticar, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas do Fundo em mercado organizado, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e pelas demais disposições aplicáveis.

O Administrador do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios.

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

O Administrador não poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

I. - rescindir ou não renovar os contratos celebrados ou a serem celebrados com as Empresas Contratadas;

II. - vender imóveis adquiridos pelo Fundo;

III. - ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item I acima; e

IV. - adquirir outros imóveis para o patrimônio do Fundo, além daqueles integralizados quando de sua constituição, a não ser que estejam relacionados com o objeto e com a política de investimentos do Fundo, observado o disposto no artigo 32, II, da Instrução CVM 472/08.

A anuência prevista acima será dada em Assembléia Geral Extraordinária de Cotistas, convocada especialmente para esse propósito.

O Administrador manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente.

Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

I. – atividades de tesouraria, de controle e processamento de títulos e valores mobiliários;

II. – escrituração de Cotas;

III. – custódia de ativos financeiros;

IV. - empresa de auditoria independente registrada na CVM;

V. – gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

VI. - gestão de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e administração predial e de condomínio, para coordenação dos serviços de gerenciamento predial, segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e estacionamento gratuito, bem como o gerenciamento de locações de shopping centers;

VII. - seguros contra danos físicos ao empreendimento;

VIII. - comercialização de áreas locáveis de shopping centers;

IX. - administração e exploração de estacionamento rotativo pago; e

X. - avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Os serviços indicados no item VI acima serão prestados pela Unishopping Administradora Ltda.; os serviços prestados no item IX poderão ser prestados pela Unishopping Administradora Ltda. ou por empresa especializada a ser escolhida pelos cotistas; e os serviços indicados no item VIII acima serão prestados pela Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. (“**Empresas Contratadas**”).

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens III, IV, VI, VII, VIII, IX e X acima serão considerados despesas do Fundo, nos termos do Regulamento; os custos para a contratação de terceiros para os serviços mencionados no artigo 6º, *caput*, e itens I, II e V do Regulamento serão arcados pelo Administrador.

### **Obrigações e responsabilidades do Administrador**

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;

II. - providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar na matrícula do Shopping que tais ativos imobiliários:

- (a) não integram o ativo do Administrador;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

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

- (a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- (b) os livros de presença e de atas das Assembléias Gerais;
- (c) a documentação relativa à Participação do Fundo no Shopping e às operações do Fundo;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Regulamento;

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

V. - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. - agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VII. - administrar os recursos do Fundo de forma diligente e judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

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

IX. - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo; e

X. - fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo, contra recibo:

- (a) exemplar do Regulamento;
- (b) prospecto da distribuição de Cotas do Fundo (conforme aplicável); e
- (c) documento discriminando as despesas com comissões sobre cessão e transferência de Cotas, taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

O Administrador deve:

I. - zelar para que a violação do disposto no parágrafo 6º do artigo 17 do Regulamento não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

II. – dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e no Regulamento;

III. – manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

IV. – observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembléia Geral; e

V. – controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Todos os atos e decisões do Fundo que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos Cotistas, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma de atas ou avisos, na página do Administrador na rede mundial de computadores, e mantidos disponíveis em sua sede.

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

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

(a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e

(b) 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 Cotistas 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; e

(b) o relatório do Administrador;

IV – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(a) as demonstrações financeiras;

(b) o relatório do Administrador; e

(c) o parecer da Empresa de Auditoria;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembléia 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 previstos no parágrafo segundo do artigo 17 do Regulamento 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;

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;

(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;

IV. – relação das obrigações contraídas no período;

V. – rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI. – o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

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

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

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

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

III. – prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400/03; e

IV. – fatos relevantes.

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

A publicação de informações referidas nesta Seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

I. – no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembléia Geral;

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

III. – anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

Para fins do disposto no Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembléias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista acima depende de anuência do Cotista do Fundo, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização.

O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

### **Vedações aplicáveis ao Administrador**

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

- I. - receber depósito em sua conta corrente;
- II. - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. - contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. - aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. - vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão em séries;
- VIII. - prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- IX. - realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o incorporador ou o empreendedor;
- X. - onerar, sob qualquer forma, os ativos imobiliários ou mobiliários do Fundo;
- XI. - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Regulamento e na Instrução CVM 472/08;
- XII. - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XIII. - praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, ao Administrador, 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 seja transferido para benefício dos Cotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

### **Substituição do Administrador**

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembléia Geral, de sua renúncia e/ou de seu descredenciamento assim como na hipótese de sua intervenção, liquidação, insolvência ou falência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembléia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo.

A Assembléia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

Cabe à Assembléia Geral decidir sobre a administração do Fundo até a efetiva assunção de novo Administrador, observado o disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472/08.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembléia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembléia de que trata o parágrafo 1º do artigo 22 do Regulamento no prazo de 10 (dez) dias, contado a partir de sua renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembléia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado a partir 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 averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembléia 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.

O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembléia 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, mesmo quando a Assembléia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembléia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a Assembléia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contado a partir 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.

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

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

### **Política de Investimentos**

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Administrador, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração para o investimento realizado. A gestão e a administração do Fundo se processarão em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, observando a seguinte política de investimentos:

I. - o Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis;

II. - além do Shopping, o Fundo poderá adquirir outros imóveis para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes do Regulamento;

III. - o Fundo poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou terceiros interessados, observando-se o disposto no Regulamento;

IV. - as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis nos termos do Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez, nos termos do artigo 46, parágrafo único da Instrução CVM 472/08;

V. - não será autorizada qualquer tipo de contratação, pelo Fundo, de operações com derivativos; e

VI. - Fundo poderá adquirir cotas de emissão do Fundo Original.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembléia Geral tomada por, pelo menos, maioria absoluta das Cotas emitidas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio no Shopping.

### **Política de exploração do Shopping**

A política de exploração de sua Participação no Shopping pelo Fundo consiste na locação das áreas locáveis, dentre elas os EUCs, que compõem as unidades autônomas do Shopping, podendo, inclusive, vendê-las, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento, na legislação aplicável e na Convenção de Condomínio Civil.

De acordo com os Contratos de Locação dos EUCs do Shopping, caberá aos locatários, além do pagamento do aluguel, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os EUCs locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás etc., bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente ao Shopping objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas, além de contribuir com o fundo de promoção do Shopping.

### **Política de distribuição de resultados**

A Assembléia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme previsto no Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento e respeitado o disposto no parágrafo 7º do artigo 10 do Regulamento.

Entende-se por rendimento do Fundo o produto decorrente do recebimento dos aluguéis e demais receitas de sua Participação no Shopping, deduzidas a Reserva de Contingência a seguir definida, e demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 472/08.

Para arcar com as despesas extraordinárias do Shopping, será constituída uma Reserva de Contingência no valor correspondente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido atual do Fundo ou R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o que for maior, a partir do recebimento de sua participação dos aluguéis. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do Shopping, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato, a saber: (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, (d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, (e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, (f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, (g) constituição de fundo de reserva; (h) despesas com adaptação de espaços do Shopping para adequação de lojas; e (i) outras despesas administrativas tais como aportes extraordinários de fundo de promoção e encargos comuns. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de

fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Para composição e reposição dos recursos da Reserva de Contingência, deverá ser retido o valor correspondente a até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal de sua Participação apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o valor estabelecido no parágrafo anterior.

O valor estabelecido no parágrafo 3º do artigo 15 do Regulamento será corrigido anualmente pela variação do IGP-M, tendo como data base o índice referente ao mês de abril de 2009.

O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Observado o limite estabelecido no parágrafo 1º do artigo 15 do Regulamento, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembléia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

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

### **Despesas e encargos do Fundo**

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

- I. - remuneração do Administrador;
- II. - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- III. - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- IV. - despesas com correspondência e outros expedientes do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- V. - despesas com a distribuição primária de Cotas, bem como seu registro para negociação em mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa da BM&FBovespa;
- VI. - despesas com admissão de Cotas à negociação em mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa da BM&FBovespa, se for o caso;
- VII. - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento de sua Participação no Shopping;
- VIII. - 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;
- IX. - os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;
- X. - valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência do Administrador no exercício de suas atribuições;
- XI. - as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização de Assembléia Geral de Cotistas;
- XII. - a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- XIII. - despesas relativas às avaliações obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472/08;
- XIV. - despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XV. – taxas de ingresso e saída dos fundos dos quais o Fundo seja Cotista, se for o caso; e

XVI. - honorários e despesas relacionados às atividades previstas no parágrafo primeiro do artigo 6º do Regulamento.

Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas não previstas no Regulamento e na Instrução CVM 472/08 como encargos do Fundo.

O Administrador poderá estabelecer as parcelas da taxa de administração que deverão ser pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório destas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

### **Dissolução, liquidação e amortização parcial de Cotas**

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

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

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

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

II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente; e

III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

### **Demonstrações financeiras**

Encontram-se abaixo as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício fiscal encerrado em 31 de dezembro de 2008, bem como as demonstrações financeiras relativas a 2009 (referentes ao trimestre encerrado em 30 de setembro de 2009):

## **X. - A OFERTA**

### **Sobre as Cotas**

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares.

Após a conclusão da Oferta, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa da BM&FBovespa.

O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembléia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembléia Geral.

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

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668/93, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista.

O titular das Cotas do Fundo:

I. - não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. - não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

### **Emissão de Cotas para a constituição do Fundo**

O Fundo emitiu, na data de sua constituição, o total de 287.520 (duzentas e oitenta e sete mil quinhentas e vinte) cotas, no valor de R\$ 87,65 (oitenta e sete reais e sessenta e cinco centavos) cada, no montante de R\$ 25.201.128,00 (vinte e cinco milhões duzentos e um mil cento e vinte e oito reais), em série única, integralmente subscritas e integralizadas pela Ofertante.

Os cotistas do Fundo aprovaram em assembléia geral realizada em 10 de setembro de 2009 o agrupamento das Cotas do Fundo, de maneira que o Fundo passou a ter 119.000 (cento e dezenove mil) Cotas representativas de seu patrimônio efetivamente subscritas e integralizadas.

### **Ofertas públicas de Cotas**

As ofertas públicas de Cotas dar-se-ão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em Ata de Assembléia Geral de Cotistas, e dependerão de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução 400/03, observadas, ainda, as disposições do Regulamento.

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou compromisso de investimento, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de Cotas emitidas e a seu critério, poderão atender às solicitações.

A critério do Administrador poderá ser admitida a integralização de Cotas subscritas em moeda corrente nacional ou com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM 472/08, e observados o objeto e a política de investimentos do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM 400/03 o prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo será de 6 (seis) meses, contado a partir da data da publicação do respectivo anúncio de início da distribuição.

Estará disponível ao investidor durante a fase de oferta pública das Cotas do Fundo exemplar do Regulamento e do Prospecto da distribuição de Cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas com a subscrição e distribuição com que tenha que arcar, tais como despesas com comissão de colocação, declarando, por meio da assinatura de termo de adesão ao Regulamento, estar ciente (a) das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Prospecto da distribuição de Cotas do Fundo.

Os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente na BM&FBovespa.

As Cotas subscritas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*” somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem integralizadas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subseqüentes.

O Fundo poderá deixar de observar alguns dos dispositivos previstos acima, tal como o prazo mencionado acima, disposto no artigo 18 da Instrução CVM 400/03, e a apresentação do prospecto citado acima, caso venha a realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro nos casos previstos na Instrução CVM 400/03, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários.

### **Novas Emissões de Cotas**

Por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da maioria simples dos Cotistas reunidos em Assembléia Geral de Cotistas, e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. - o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembléia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. - aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contado a partir da data da publicação do anúncio de início das cotas objeto de nova emissão;

III. - nas eventuais novas emissões, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

IV. - as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

V. - de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembléia Geral de Cotistas, as cotas de novas emissões poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do Fundo ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e na política de investimentos do Fundo;

VI - a integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembléia Geral de Cotistas;

VII. - o Administrador deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;

VIII. - a integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo respectivo compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os artigos 8º a 10, 89, 98, parágrafo 2º, e 115, parágrafos 1º e 2º, da Lei das S.A.;

IX. - é admitido que, em eventuais novas emissões objeto de oferta pública, deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses contado a partir da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03;

X. - a integralização de Cotas de nova emissão pode ser à vista ou a prazo, conforme determinado no respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as Cotas subscritas na medida em que o Administrador fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento;

XI. - não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior; e

XII. - se o incorporador, o construtor e os sócios de qualquer empreendimento imobiliário investido pelo FUNDO, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, subscreverem ou adquirirem no mercado quantidade superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas de emissão do FUNDO, o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Observado o disposto no item XII acima, não há limitação à subscrição de Cotas do Fundo, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, residente e/ou domiciliada no Brasil. Será admitida a subscrição de cotas por um mesmo investidor, nos termos do artigo 15, IX, da Instrução CVM 472/08.

### **Regime de colocação das Cotas do Fundo objeto da Oferta**

Serão distribuídas até 100.000 (cem mil) Cotas, por intermédio dos Coordenadores, ao preço unitário mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) em regime de melhores esforços, ressalvado o parágrafo abaixo. Se integralmente alienadas a seu valor unitário mínimo, as Cotas totalizarão R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Será admitida a aquisição, por um mesmo investidor, de todas as Cotas objeto da presente Oferta. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas do Fundo.

Após adquiridas na presente Oferta, as Cotas serão negociadas no mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa da BM&FBovespa.

Será admitida a distribuição parcial de Cotas objeto da Oferta, sem montante mínimo de colocação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM 400/03.

A Oferta foi aprovada pelas Resoluções dos administradores da Ofertante tomadas em 3 de junho de 2009.

### **Plano de distribuição das Cotas**

Mediante o registro da Oferta junto à CVM, exemplares do presente Prospecto foram disponibilizados ao público, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400/03, do qual constaram as informações relativas ao processo de coleta de intenção de investimentos perante investidores.

### **Procedimento da distribuição**

As Cotas serão objeto de distribuição pública secundária pelos Coordenadores, em regime de melhores esforços, através de mercado de balcão organizado do segmento Bovespa da BM&FBovespa em conformidade com o disposto na Instrução CVM 472/08 e na Instrução CVM 400/03:

(i) as cotas objeto da Oferta serão alocadas aos investidores que formalizarem pedidos de compra junto às instituições participantes do consórcio de distribuição das cotas, entre a data de publicação do anúncio de início da Oferta e a realização da Oferta no mercado de balcão organizado do segmento Bovespa da BM&FBovespa;

(ii) a Oferta terá início após a concessão do registro de distribuição pública pela CVM e no dia de publicação do anúncio de início da oferta, por meio de leilão (“leilão”), a ser realizado no sistema de negociação de balcão organizado do segmento Bovespa da BM&FBovespa. Os pedidos de compra dos investidores serão efetivados mediante o registro de ofertas de compra no leilão por intermédio das instituições participantes da distribuição;

(iii) o preço do leilão será aquele em que a maior quantidade de cotas for negociada e será um preço único quando do encerramento do leilão, observado o lote mínimo de aquisição de 10 (dez) cotas por investidor;

(iv) caso a totalidade das ofertas de compra registradas seja inferior à quantidade ofertada, as ofertas de compra serão atendidas em sua totalidade e o saldo remanescente de cotas ofertadas ficará disponível para distribuição nos dias subsequentes até o prazo final da Oferta. Havendo excesso de demanda do saldo remanescente a partir do segundo dia, o critério de atendimento será o rateio proporcional à quantidade demandada no leilão ao preço mínimo; e

(v) a liquidação da Oferta se dará em D+1 pelo módulo bruto de acordo com as normas da Câmara de Compensação e Liquidação do Segmento Bovespa da BM&FBovespa.

### Despesas da Oferta

Segue abaixo tabela com as despesas relacionadas no âmbito da Oferta. Os custos abaixo serão pagos pela Ofertante, não onerando os Cotistas no âmbito da Oferta, tampouco afetando o patrimônio líquido do Fundo.

<b>Despesas da Oferta</b>	<b>Montante** (R\$)</b>	<b>Porcentagem sobre o total da Oferta*</b>
Apresentação a Investidores e Impressão de Prospectos	685.000,00	0,69%
Publicações Legais	300.000,00	0,30%
Comissão de Estruturação e Colocação	4.000.000,00	4,00%
Advogados	95.000,00	0,095%
Laudo de avaliação e estudo de viabilidade	20.000,00	0,020%
Taxa para registro na CVM	82.870,00	0,083%
Taxa para registro na BM&FBovespa	7.000,00	0,007%
Taxa para realização de leilão na BM&FBovespa	20.000,00	0,020%
<b>Total dos custos**</b>	<b>5.209.870,00</b>	<b>5,21%</b>

\* Percentuais arredondados

\*\* Valores estimados

### Cronograma tentativo da distribuição pública de Cotas

Encontra-se abaixo um cronograma estimado e tentativo das etapas da distribuição pública de Cotas, informando seus principais eventos a partir da data de registro da Oferta na CVM e disponibilização deste Prospecto aos investidores:

<b>Eventos</b>	<b>Data</b>
Pedido de registro da Oferta na CVM	[16 de setembro de 2009]
Registro da Oferta na CVM	[10 de novembro de 2009]
Publicação do Anúncio de Início	[11 de novembro de 2009]
Disponibilização do Prospecto	[16 de novembro de 2009]
Início do prazo de distribuição	[16 de novembro de 2009]
Encerramento do prazo de distribuição	[17 de maio de 2010]
Publicação do Anúncio de Encerramento	[18 de maio de 2010]

## **Revogação e modificação da Oferta**

É permitida a modificação da Oferta, de forma a melhorá-la em favor dos Cotistas. Caso a CVM considere tal modificação como uma alteração substancial, posterior e imprevisível de acordo com as circunstâncias vigentes quando da obtenção do registro da Oferta, acarretando incremento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à Oferta, o Fundo e os Coordenadores poderão solicitar à CVM modificação ou revogação da Oferta.

A revogação da Oferta invalida a Oferta e os requerimentos de aquisição por parte dos investidores, devendo quaisquer valores referentes ao preço de aquisição das Cotas já pagos serem restituídos integralmente aos investidores, por intermédio do mercado de balcão pelo qual a aquisição de Cotas tenha sido efetivada, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de tal revogação, ficando ressalvado que esses recursos serão devolvidos aos investidores sem incidência de juros ou correção.

Na hipótese de alteração da Oferta, a Ofertante deverá divulgá-la por meio do jornal de publicação do Fundo, edição nacional. No caso de alteração da Oferta, os investidores que já tiverem requerido a aquisição de Cotas deverão ser comunicados diretamente pelo Fundo acerca da modificação efetuada, para que ratifiquem ou retirem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o requerimento de aquisição de Cotas. Caso o investidor decida revogar sua aceitação à Oferta, os valores referentes à sua respectiva aquisição de Cotas serão restituídos, por intermédio do mercado de balcão pelo qual a aquisição de Cotas tenha sido efetivada, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da data de tal revogação, ficando ressalvado que esses recursos serão devolvidos aos investidores sem incidência de juros ou correção.

## **Público alvo da Oferta**

Para fins de atendimento das disposições consubstanciadas no item 3.2.7, do Anexo III, da Instrução CVM 400/03, o Coordenador Líder declara que a presente Oferta tem como público alvo quaisquer investidores, qualificados ou não, pessoas físicas ou jurídicas, residentes e/ou domiciliados no Brasil, que disponham de recursos na forma exigida pelo Regulamento do Fundo interessados em investimento em valores mobiliários de renda variável lastreado em imóveis. Não obstante, os investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o presente Prospecto, em especial a Seção relativa aos Fatores de Risco, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas do Fundo.

## **Inadequação da Oferta a investidores**

O investimento em Cotas representa um investimento de risco, visto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendem adquirir as Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a Seção referente aos Fatores de Risco deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Ainda assim, não há nenhuma inadequação específica a determinado tipo de investidor.

## **Suspensão e cancelamento da Oferta**

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400/03, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400/03 ou do respectivo registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) 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 informada aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400/03, no

prazo de 3 (três) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

### **Garantia de Rendimento Mínimo**

Nos termos do Contrato de Garantia, a Ofertante garantirá ao Fundo que os rendimentos mensais auferidos pelo Fundo atingirão, mensalmente durante o prazo de tal garantia, o Rendimento Mínimo.

A garantia acima referida terá o prazo de 36 (trinta e seis) meses, contado a partir mês imediatamente subsequente ao início da Oferta.

O Fundo terá direito a os valores devidos pela Ofertante a título de garantia sempre que a rentabilidade do Fundo não atingir, o Rendimento Mínimo.

Os pagamentos de valores devidos pela Ofertante com relação ao Contrato de Garantia serão feitos após a retenção ou dedução de todos e quaisquer Tributos. Se a Ofertante for obrigada, em virtude de lei ou outro tipo de regulamentação brasileira, a fazer qualquer dedução ou retenção de Tributos, a Ofertante pagará os valores adicionais conforme for necessário de modo a resultar no recebimento pelo Fundo de tais valores, como teriam sido recebidos por eles caso nenhuma dedução e/ou abatimento tivesse sido exigido.

### **Primeira Expansão**

O Shopping encontra-se em pleno funcionamento, e futuramente será submetido a uma primeira expansão, que deverá acrescentar cerca de 8.000 m<sup>2</sup> (oito mil metros quadrados) de área construída e 5.400 m<sup>2</sup> (cinco mil e quatrocentos metros quadrados) de ABL ao empreendimento atualmente existente. Tal primeira expansão está prevista para ser inaugurada até março de 2011. As obras da Primeira Expansão serão integralmente custeadas pela Ofertante e pela SIB, na proporção das Cotas respectivamente detidas no Fundo Original em 23 de abril de 2009. Com foco nos consumidores de alta renda, tal expansão representará um diferencial para o atual mix de lojas do Shopping, aumentando a rentabilidade do empreendimento e, consequentemente, do Fundo, após a referida inauguração.

## **XI. - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

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 anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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.

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

### **Situação financeira**

Considerando que o Fundo foi objeto de uma cisão parcial de seu patrimônio, a análise financeira dos resultados deve passar pelo Fundo Original, conforme histórico de demonstrações financeiras disposto a seguir:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PARQUE DOM PEDRO

CNPJ nº 07.224.019/0001-60

Administrado por: BANCO OURINVEST S.A.

Av. Paulista, 1728 - Sobrelaje, 1º, 2º e 11º andares - Edifício Ourinvest - São Paulo - SP - CEP: 01310-919 - Fone: (11) 4081-4444 - Fax: (11) 3141-1030 - Ouvidoria: 0800.603.6444

RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Realizado em 31 de dezembro de 2007. O balanço patrimonial do ano de 2007. As vendas no mercado de shopping centers, representaram 18% em relação ao total do varejo nacional, excluído o setor automotivo. Em 2007, foram inaugurados no Brasil, 16 shopping centers novos, com acréscimo de ABL estimada de 761 mil m². A perspectiva de inaugurações para 2008 é de 18 shoppings que totalizam uma ABL adicional de 428 mil m². Para 2009, 21 shoppings adicionais com mais 745 mil m² de ABL. Esses dados demonstram a boa fase do setor e o incremento de capital estrangeiro no mercado nacional. V. Resultados, Rendimentos Distribuídos e Valor Patrimonial das Cotas: A receita do Fundo decorre das atividades operacionais e da venda de imóveis. Os rendimentos distribuídos são efetuados em títulos de renda fixa ou cotas de fundo aplicadas observando-se os critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em títulos de renda fixa ou cotas de fundo de liquidez, segurança e rentabilidade, conforme seu Regulamento. No quadro abaixo apresentamos a relação percentual dos rendimentos distribuídos pelo fundo nos últimos 6 meses (rendimentos distribuídos no semestre / saldo de cotas integralizadas ao final do semestre) ou em 04 meses (rendimentos distribuídos no semestre / saldo de cotas integralizadas ao final do semestre) ou em 04 meses (rendimentos distribuídos no semestre / saldo de cotas integralizadas ao final do semestre).

Período	% Semestral	Valor Patrimonial Cotas
1º semestre	10,34%	95,57
2º semestre	12,35%	96,85
1º semestre	10,98%	97,19
1º semestre	12,50%	94,85

Os encargos debitados ao Fundo estão apresentados na Nota Explicativa nº 09 que é parte integrante das Demonstrações Financeiras.

São Paulo, 14 de agosto de 2008

BANCO OURINVEST S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO (Em milhares de reais)		PASSIVO		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>ATIVO</b>		<b>Passivo Circulante</b>		<b>Patrimônio Líquido Circulante</b>	
Bancos	405	279	Impostos a distribuir	1.986	1.763
Aplicações financeiras de renda fixa	4.894	3.912	Impostos e contribuições a receber	731	438
Contas a receber	3.967	4.551	Provisões e contas a pagar	2.784	2.258
Aluguéis a receber	8.802	9.722			
Estrutura técnica a receber	728	806			
Taxa de adesão a receber	5	24			
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(5.568)	(5.551)	<b>Patrimônio líquido integralizado</b>	191.680	191.680
Devedores por depósitos em garantia	69	69	Reserva de contingência	2.000	2.000
Investimentos a compensar	9	6	Prejuízos acumulados	(11.214)	(8.038)
	9.344	8.817		181.866	185.650
<b>Permanente</b>					
Imóveis para renda	20.832	20.832			
Terreno	178.993	175.721			
Edificação	(24.579)	(17.462)			
Depreciação acumulada	175.246	179.091			
	184.590	187.908			
<b>Total do ativo</b>	<b>193.934</b>	<b>196.725</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>193.934</b>	<b>196.725</b>

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO SEMESTRES FINOS EM 30 DE JUNHO (Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota)

2008	2007	
Recitas de locação de imóveis		
Recitas de aluguel	25.555	23.085
Recitas de taxa de adesão	1.812	2.140
Recitas de estrutura técnica	30	30
(-) Renegociação e ajustes de aluguéis e estrutura técnica	-	(188)
(-) Descontos concedidos	(36)	(489)
	27.030	24.597
<b>Custo dos imóveis locados</b>		
Depreciação	(5.570)	(5.514)
Lucro bruto	21.460	19.083
<b>Recitas operacionais</b>		
Recitas de aplicações financeiras	300	291
Taxa de administração - Fundo	(490)	(486)
Taxa de administração - Imóvel	(287)	(265)
Taxa de administração - Fundo	(129)	(159)
Despesas de comissões	(83)	(83)
Despesas legais	(93)	(20)
Despesas de fundo de promoção	(400)	(39)
Provisão para perdas em aluguel	(424)	(212)
Provisão para perdas em estrutura técnica	(20)	(15)
Provisão para perdas em taxa de adesão	(113)	(80)
Outras despesas operacionais	202	184
Lucro líquido do semestre	1.916.800	1.916.800
Quantidade de cotas - RS	10.56	9,63
Lucro líquido por cota - RS	181.866	197.800

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO DIRETO SEMESTRES FINOS EM 30 DE JUNHO DE 2008 E DE 2007 (Em milhares de reais)

2008	2007	
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	26.864	24.085
Recebimento de estrutura técnica e taxa de adesão	1.747	1.970
Recebimento de taxas financeiras	300	291
Recebimento de devolução depósito judicial	30	30
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(283)	(264)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(1.220)	(1.097)
Pagamento de despesas de condomínio	(129)	(159)
Pagamento de despesas de comissões	(83)	(83)
Pagamento de despesas legais	(93)	(20)
Pagamento de fundo de promoção	(400)	(39)
Compensação de IR sobre aplicação financeira e aluguéis	20	20
Pagamentos diversos	(166)	(101)
Fluxo líquido das atividades operacionais	26.318	23.776
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Pagamento de imobilizações	(423)	(109)
Fluxo líquido das atividades de investimento	(423)	(109)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	(24.887)	(23.618)
IRRF a receber sobre rendimentos distribuídos	11	(259)
Fluxo líquido das atividades de financiamento	(24.876)	(23.877)
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.019</b>	<b>(110)</b>
Caixa e equivalentes de caixa - início do semestre	4.280	4.401
Caixa e equivalentes de caixa - fim do semestre	5.299	4.291
<b>Reconciliações do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do semestre	20.238	18.664
Acerto de reconciliação	844	317
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.578	3.514
Variações patrimoniais	257	1.079
Variações de contas a receber relacionadas com recitas	857	1.569
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(68)	(80)
Fluxo líquido das atividades operacionais	26.318	23.776

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 30 DE JUNHO DE 2008 E DE 2007 (Em milhares de reais)

1. **Contexto operacional.** O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro, administrado pelo Banco Ourinvest S.A., foi constituído em 6 de janeiro de 2005, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, sendo aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 28 de janeiro de 2005. O objetivo do Fundo é exclusivamente a aquisição de uma participação correspondente a 100% do empreendimento denominado Shopping Parque Dom Pedro, localizado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, bairro Santa Genebra, em Campinas, Estado de São Paulo, visando à venda de unidades imobiliárias. O Fundo possui 10.560 cotas, sendo que 10.560 cotas foram emitidas em 6 de janeiro de 2005, com o propósito de capitalizar as operações e para a elaboração das demonstrações financeiras adsem das disposições previstas nas Instruções nº 205 e 206 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei nº 9.249/95 e Instrução CVM nº 248/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das demonstrações patrimoniais, que está sendo apresentada na Nota 7. Dentre as diretrizes referidas destacamos a seguir as principais práticas contábeis adotadas pelo fundo: (a) **Aparação do resultado.** - O resultado é apurado pelo regime de competência; (b) **Aplicações financeiras.** - Os títulos de renda fixa são compostos por aplicações em Certificados de Depósitos Bancários de emissão do Banco Itaú, com vencimento até 28 de maio de 2010 e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas. O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, ao valor de mercado; (c) **Demais ativos circulantes.** - São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustado ao valor de mercado ou de realização; (d) **Provisão para créditos de liquidação duvidosa.** - Em 2007 a provisão para créditos de liquidação duvidosa é fundamentada na análise individual do saldo de cada cliente com créditos vencidos acima de 90 dias, sendo constituída provisão integral para todos as parcelas a vencer e vencidas dos clientes cuja recuperação é considerada improvável. Em 2008, foi modificado o critério de constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa, sendo a provisão 100% dos saldos de clientes com alguma parcela de aluguéis vencida acima de 90 dias e também dos saldos dos créditos renegociados; (e) **Ativo permanente.** - É registrado pelo custo de aquisição. As edificações são depreciadas pelo método linear, à taxa de 4% ao ano; (f) **Passivos circulantes.** - São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias; (g) **Passivos contingentes.** - O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuados de acordo com os critérios definidos na Deliberação nº 489 de 3 de outubro de 2005 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e interpretação Técnica IBRACON nº 02 de 30 de novembro de 2006. São reconhecidas nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com a provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis. Os passivos contingentes classificados como perda provável pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação; (h) **Contas a receber.** - (a) **Aluguéis a receber.** - Compreendem os aluguéis a receber, vendidos e em processo de renegociação das unidades; (b) **Estrutura técnica e taxa de adesão a receber.** - Compreendem: a) Estrutura técnica - os valores futuros a receber dos locatários decorrentes dos Instrumentos Particulares de Vencimento de Direitos de Utilização de Estrutura Técnica de Adesão. Os valores são futuros conforme condições contratuais; b) Taxa de adesão - é cobrada pela utilização das instalações do Shopping, conforme condições contratuais; (c) **Provisão para créditos de liquidação duvidosa.** - Em 30 de junho de 2008 e 2007, os valores que compõem a referida provisão apresentam a seguinte distribuição:

2008	2007	Cotas		Reserva de		Prejuízos acumulados	Total
		integralizadas	contingência	contingência	contingência		
Em 31 de dezembro de 2007							
Lucro líquido do semestre		-	-	20.238	20.238	186.202	206.476
Impostos e contribuições a receber		-	1.079	-	-	-	1.079
Rendimentos distribuídos do semestre		-	-	(24.719)	(24.719)	-	(24.719)
<b>Em 30 de junho de 2008</b>		<b>191.680</b>	<b>2.000</b>	<b>111.874</b>	<b>181.806</b>	<b>181.806</b>	<b>376.366</b>
Em 30 de junho de 2007		191.680	2.000	111.874	181.806	181.806	376.366
Lucro líquido do semestre		-	-	18.464	18.464	-	18.464
Rendimentos distribuídos no semestre		-	-	(23.675)	(23.675)	-	(23.675)
<b>Em 30 de junho de 2007</b>		<b>191.680</b>	<b>2.000</b>	<b>111.874</b>	<b>181.806</b>	<b>181.806</b>	<b>376.366</b>
<b>8. Rentabilidade.</b> - A rentabilidade do fundo no semestre fim em 30 de junho de 2008 (apurada considerando-se o lucro líquido do semestre sobre o patrimônio líquido do início do semestre) foi de 18,86% e no semestre 2007, 9,67% (positiva).							
<b>9. Encargos debitados ao Fundo</b>							
	RS	2008	%	RS	2007	%	
Taxa de administração - Fundo	287	0,16	265	0,14			
Taxa de administração - Imóvel	1.222	0,67	1.098	0,59			
Despesas de depreciação	3.578	1,96	3.514	1,88			
Despesas de condomínio	490	0,27	486	0,26			
Despesas de fundo de promoção	129	0,07	159	0,08			
Despesas de comissões	26	0,01	26	0,01			
Despesas legais	93	0,05	20	0,01			
Provisão para perdas em aluguel	400	0,22	90	0,05			
Provisão para perdas em estrutura técnica	424	0,23	212	0,11			
Provisão para perdas em taxa de adesão	20	0,01	15	0,01			
Encargos diversos	102	0,05	100	0,05			
	7.077		6.394				

BANCO OURINVEST S.A. Instituição Administradora

NELSON TSUTOMI NAGAI Contador - CRC-15P127160-3

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

3. Sobre parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro em 30 de junho de 2008 e o resultado das operações e o fluxo de caixa do semestre fim nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. 4. Conforme mencionado na nota 4, ainda não foi concluída a transferência da propriedade fiduciária do empreendimento imobiliário denominado Shopping Parque Dom Pedro, para o Fundo. 5. O exame das demonstrações financeiras em 30 de junho de 2007, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram parecer com data de 26 de julho de 2007, sem ressalvas. O referido parecer apresenta parágrafo de ênfase sobre o mesmo assunto mencionado no parágrafo 4. São Paulo, 15 de agosto de 2008

JOÃO MANOEL DOS SANTOS Auditores Independentes Contador CRC 10.059.049/0-5 "S" SP

**Fundo de Investimento  
Imobiliário Shopping  
Parque Dom Pedro**  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2008 e de 2007  
e parecer dos auditores independentes

## Parecer dos auditores independentes

Aos Cotistas e ao Administrador  
Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

- 1 Examinamos o balanço patrimonial do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro ("Fundo") em 31 de dezembro de 2008 e as correspondentes demonstrações do resultado e do fluxo de caixa do exercício findo nessa data, elaborados sob a responsabilidade do Administrador do Fundo. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.
- 2 Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nosso exame compreendeu, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos do Fundo, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pelo Administrador do Fundo, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
- 3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro em 31 de dezembro de 2008 e o resultado das operações e o fluxo de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
- 4 Conforme mencionado na Nota 4, ainda não foi concluída a transferência da propriedade fiduciária do empreendimento imobiliário denominado Shopping Parque Dom Pedro, para o Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

- 5 O exame das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2007, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram parecer com data de 22 de fevereiro de 2008, sem ressalvas. O referido parecer apresenta parágrafo de ênfase sobre o mesmo assunto mencionado no parágrafo 4 acima.

São Paulo, 27 de janeiro de 2009

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

  
João Manoel dos Santos  
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Shopping Parque Dom Pedro**  
 (Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro**  
 Em milhares de reais

	<u>2008</u>	<u>2007</u>		<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Ativo</b>			<b>Passivo e patrimônio líquido</b>		
Circulante			Circulante		
Disponibilidades	161	317	Rendimentos a distribuir	431	2.153
Aplicações financeiras de renda fixa	4.050	3.963	Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa	11.074	
Contas a receber	6.387	6.413	Impostos e contribuições a recolher	510	723
Aluguéis a receber	9.846	11.611	Provisões e contas a pagar	743	203
Estrutura técnica a receber	432	865			
Taxa de adesão a receber	15	25			
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(3.906)	(6.088)	Patrimônio líquido	12.758	3.079
Devedores por depósitos em garantia		69	Cotas de investimento integralizadas	191.680	191.680
Impostos a compensar	10	29	Reserva de contingência	1.796	921
Despesas antecipadas		27	Prejuízos acumulados	(23.042)	(6.314)
	<u>10.608</u>	<u>10.818</u>			
Permanente					
Imóveis para renda				170.434	186.287
Terreno	20.832	20.832			
Edificação	179.918	178.717			
Depreciação acumulada	(28.165)	(21.001)			
	<u>172.585</u>	<u>178.548</u>			
<b>Total do ativo</b>	<u>183.192</u>	<u>189.366</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>183.192</u>	<u>189.366</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Shopping Parque Dom Pedro**  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

**Demonstração do resultado**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Receitas de locação de imóveis</b>		
Receitas de aluguel	56.765	49.316
Receitas de estrutura técnica	4.054	3.986
Receitas de taxa de adesão	61	44
(-) Renegociação e ajustes de aluguéis e estrutura técnica	160	(200)
(-) Descontos concedidos	(680)	(784)
	<u>60.360</u>	<u>52.362</u>
<b>Custo dos imóveis locados</b>		
Depreciação	(7.164)	(7.054)
<b>Lucro bruto</b>	<u>53.196</u>	<u>45.308</u>
<b>Receitas operacionais</b>	<u>673</u>	<u>612</u>
Outras receitas operacionais	88	73
Receitas de aplicações financeiras	585	539
<b>Despesas operacionais</b>	<u>(6.775)</u>	<u>(5.768)</u>
Taxa de administração - Fundo	(574)	(530)
Taxa de administração - Imóvel	(2.346)	(2.183)
Despesas de condomínio	(1.172)	(884)
Despesas de fundo de promoção	(290)	(275)
Despesas de comissões	(732)	(828)
Despesas legais	(138)	
Provisão para perdas em aluguéis	(516)	(777)
Provisão para perdas em estrutura técnica	(420)	(81)
Provisão para perdas em taxa de adesão	(35)	3
Despesa de auditoria interna do condomínio	(334)	
Despesas de consultoria	(75)	(23)
Outras despesas operacionais	(143)	(190)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<u>47.094</u>	<u>40.152</u>
Quantidade de cotas	<u>1.916.800</u>	<u>1.916.800</u>
Lucro líquido por cota - R\$	<u>24,57</u>	<u>20,95</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Shopping Parque Dom Pedro**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Demonstração do fluxo de caixa - método direto**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
**Em milhares de reais**

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	55.350	47.673
Recebimento de estrutura técnica e taxa de adesão	4.064	3.778
Recebimento de receitas financeiras	585	539
Recebimento de multas e juros	88	73
Recebimento de devolução depósito judicial	69	79
Pagamento de taxa de administração - fundo	(570)	(530)
Pagamento de taxa de administração - imóvel	(2.152)	(2.183)
Pagamento de despesas de condomínio	(1.025)	(884)
Pagamento de despesas de fundo de promoção	(290)	(275)
Pagamento de despesas de comissões	(732)	(850)
Pagamento de depósito em juízo		(69)
Pagamento de consultoria	(51)	
Pagamento de auditoria interna	(164)	
Pagamento de despesas legais	(133)	
Pagamentos diversos	(110)	(237)
Compensação de IR sobre aplicação financeira e aluguéis	19	(21)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>54.948</u>	<u>47.093</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Pagamento de imobilizações	(1.215)	(2.961)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u>(1.215)</u>	<u>(2.961)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos distribuídos	(53.595)	(44.279)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	(207)	26
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>(53.802)</u>	<u>(44.255)</u>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	(69)	(121)
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<u>4.280</u>	<u>4.401</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<u>4.211</u>	<u>4.280</u>
<b>Reconciliações do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro líquido do exercício</b>	47.094	40.152
Acertos de reconciliação		
Depreciação	7.164	7.054
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	972	855
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(4.011)	(949)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	3.729	(19)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>54.948</u>	<u>47.093</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

---

**1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro, administrado pelo Banco Ourinvest S.A., foi constituído em 6 de janeiro de 2005, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM no. 205, de 14 de janeiro de 1994, sendo aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 28 de janeiro de 2005.

O administrador já iniciou o processo de análise e implementação das alterações introduzidas pela Instrução CVM no. 472, de 31 de outubro de 2008, para adaptação do fundo à nova regulamentação. O referido processo ainda não se encontrava concluído até a data destas demonstrações financeiras.

O objetivo do Fundo é exclusivamente a aquisição de uma participação correspondente a 100% do empreendimento denominado Shopping Parque Dom Pedro, localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Santa Genebra, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, visando auferir receitas por meio de locação e arrendamento desse imóvel.

**2 Apresentação das demonstrações financeiras  
e principais práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras advêm das disposições previstas nas Instruções nos. 205 e 206 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instrução CVM no. 248/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 7.

Dentre as diretrizes referidas destacamos a seguir, as principais práticas adotadas pelo fundo:

**(a) Apuração do resultado**

O resultado é apurado pelo regime de competência.

**(b) Aplicações financeiras**

Os títulos de renda fixa são compostos por aplicações em Certificados de Depósitos Bancários de emissão do Banco Itaú, com vencimento até 27 de dezembro de 2010 e são

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007  
Em milhares de reais**

---

demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas. O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, a seu valor de mercado.

**(c) Demais ativos circulantes**

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustado ao valor de mercado ou de realização.

**(d) Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Em 2007, a provisão para créditos de liquidação duvidosa é fundamentada na análise individual do saldo de cada cliente com créditos vencidos acima de 90 dias, sendo constituída provisão integral para todas as parcelas a vencer e vincendas dos clientes cuja recuperação é considerada improvável.

Em 2008, foi modificado o critério de constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa, passando a ser constituída provisão para 100% dos saldos de clientes com alguma parcela de aluguéis vencida acima de 90 dias e também dos saldos dos créditos renegociados.

**(e) Ativo permanente**

É registrado pelo custo de aquisição e é depreciado pelo método linear a taxa de 4% ao ano.

**(f) Passivos circulantes**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

**(g) Passivos contingentes**

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuados de acordo com os critérios definidos na Deliberação no. 489 de 3 de outubro de 2005 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e Interpretação Técnica IBRACON no. 02 de 30 de novembro de 2006. São reconhecidos nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Shopping Parque Dom Pedro**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações**  
**financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
**Em milhares de reais**

---

das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

**3 Contas a receber**

**(a) Aluguéis a receber**

Compreendem os aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às lojas ocupadas.

**(b) Estrutura técnica e taxa de adesão a receber**

Compreendem:

- . Estrutura técnica - os valores faturados a receber dos locatários decorrentes dos Instrumentos Particulares de Promessa de Cessão de Direitos de Utilização de Estrutura Técnica do Shopping. Os valores são faturados conforme condições contratuais.
- . Taxa de adesão - é cobrada pela utilização das instalações do Shopping, conforme condições contratuais.

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, os valores que compõem o contas a receber de aluguéis, estrutura técnica e taxa de adesão possuem os seguintes vencimentos:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
A vencer	7.834	7.479
Vencidos até 90 dias	516	459
Vencidos de 91 a 180 dias	217	396
Vencidos de 181 a 360 dias	576	825
Vencidos acima de 360 dias	<u>1.150</u>	<u>3.342</u>
	<u>10.293</u>	<u>12.501</u>

**(c) Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, os valores que compõem a referida provisão apresentam a seguinte distribuição:

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Shopping Parque Dom Pedro**  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

	<b>2008</b>			
<b>Prazo</b>	<b>Aluguéis a receber</b>	<b>Estrutura técnica a receber</b>	<b>Taxa de adesão a receber</b>	<b>Total</b>
A vencer	1.402	196	15	1.613
Vencidos até 90 dias	294	56		350
Vencidos de 91 a 180 dias	197	20		217
Vencidos de 181 a 360 dias	537	39		576
Vencidos acima de 360 dias	1.041	109		1.150
	<u>3.471</u>	<u>420</u>	<u>15</u>	<u>3.906</u>
	<b>2007</b>			
<b>Prazo</b>	<b>Aluguéis a receber</b>	<b>Estrutura técnica a receber</b>	<b>Taxa de adesão a receber</b>	<b>Total</b>
A vencer	1.536	5		1.541
Vencidos até 90 dias	367	15		382
Vencidos de 91 a 180 dias	276	13		289
Vencidos de 181 a 360 dias	1.306	129		1.435
Vencidos acima de 360 dias	2.104	333	4	2.441
	<u>5.589</u>	<u>495</u>	<u>4</u>	<u>6.088</u>

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Saldo no início do exercício	6.088	5.233
Constituição da provisão	1.311	1.385
Reversão da provisão	(340)	(530)
Créditos baixados contra a provisão (*)	(3.153)	
Saldo ao final do exercício	<u>3.906</u>	<u>6.088</u>

(\*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, foram baixados contra a provisão os créditos vencidos considerados pela administração como irre recuperáveis.

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

**4 Imóveis para renda**

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 os imóveis para renda estão assim compostos:

<u>Descrição</u>	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Valor de mercado</u>
Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Shopping Parque Dom Pedro, localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Santa Genebra - Campinas, Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula no. 106.977 do 2o. Serviço de Registro de Imóveis de Campinas, pertencente à Parque Dom Pedro Shopping S.A. O empreendimento foi construído em uma área total de 180.998,3735 m <sup>2</sup> , na qual possui atualmente uma área bruta locável de 112.606,99 m <sup>2</sup> , e aproximadamente 369 espaços de uso comercial, além de estacionamento com aproximadamente 8.000 vagas.	172.585	701.057	178.548	577.928

O processo de transferência da propriedade fiduciária do imóvel, do Parque Dom Pedro Shopping S.A. para o Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro, encontra-se em fase de conclusão.

Os valores de mercado do empreendimento em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield Semco, cuja base para avaliação foi em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 respectivamente.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

<u>Natureza do bem</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Risco máximo coberto</u>
Shopping Parque Dom Pedro	(1)	244.298

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

---

- (1) Incêndio (inclusive decorrentes de tumultos), raio, explosão de qualquer natureza e queda de aeronaves, vendaval, danos elétricos, quebra de vidros, roubo de bens (excluído bens ao ar livre), roubo de valores (dentro do local segurado e em mãos de portadores maiores de 18 anos) excluído ticket's e vale transporte, equipamentos estacionários, (excluído roubo e danos elétricos), tumultos, greve, lock out e atos dolosos, alagamento, fidelidade, anúncios luminosos, quebra de máquinas, vazamento de tanques e tubulações e vazamento de sprinklers e lucros cessantes.

**5 Encargos e taxa de administração**

O administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,23% (vinte e três centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor do patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo mensal estabelecido em regulamento, valor este que será atualizado anualmente, no mês de janeiro, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

Em 31 de dezembro de 2008 o valor mínimo mensal de taxa de administração, devidamente atualizado, é de R\$ 48 (R\$ 44 em dezembro de 2007).

A taxa de administração é paga pelo Fundo mensalmente até o 5o. (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Em 2008, ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no valor de R\$ 75 (R\$ 23 em dezembro de 2007).

**6 Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

O resultado auferido é distribuído aos cotistas mensalmente até o 10o. (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, como antecipação dos resultados a serem distribuídos.

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Shopping Parque Dom Pedro**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações**  
**financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
**Em milhares de reais**

---

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Lucro líquido do exercício	47.094	40.152
Constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa	971	855
Despesas de depreciação do exercício	7.164	7.054
Impostos retidos sobre aluguéis	(10)	
Créditos não recebidos, líquidos de recuperações	(1.298)	(1.280)
Imobilizações do exercício	(1.201)	(3.106)
Despesas com seguros	28	(28)
Constituição de reserva de contingência (Nota 7(b))	<u>(875)</u>	<u>1.079</u>
Rendimentos do exercício	51.873	44.726
Rendimentos líquidos pagos referentes ao exercício	<u>(51.442)</u>	<u>(42.573)</u>
Rendimentos a distribuir	<u><u>431</u></u>	<u><u>2.153</u></u>

**7 Patrimônio líquido**

**(a) Cotas de investimento**

Está composto por 1.916.800 cotas com valor de R\$ 0,10 cada, totalizando R\$ 191.680.

**(b) Reserva para contingência**

Conforme estabelecido no regulamento, foi constituída Reserva de Contingência para arcar com as despesas extraordinárias do Shopping. O limite dessa reserva é de R\$ 2.000, conforme previsto no regulamento do Fundo. Caso sejam utilizados os recursos existentes na Reserva de Contingência, o valor utilizado poderá ser reposto, mediante a retenção 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 patrimônio líquido do Fundo. Durante o exercício de 2007, parte dos recursos dessa reserva de contingência foi utilizada para pagamento de Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Shopping Parque Dom Pedro**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações**  
**financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
**Em milhares de reais**

**(c) Mutações do patrimônio líquido**

	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Reserva de</u> <u>contingência</u>	<u>Prejuízos</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2006	191.680	2.000	(2.819)	190.861
Lucro líquido do exercício			40.152	40.152
Constituição (utilização) de reserva		(1.079)	1.079	
Rendimentos distribuídos do exercício			(44.726)	(44.726)
Em 31 de dezembro de 2007	191.680	921	(6.314)	186.287
Lucro líquido do exercício			47.094	47.094
Constituição de reserva		875	(875)	
Rendimentos provisionados para pagamento com disponibilidades futuras			(11.074)(*)	(11.074)
Rendimentos distribuídos no exercício			(51.873)	(51.873)
Em 31 de dezembro de 2008	<u>191.680</u>	<u>1.796</u>	<u>(23.042)</u>	<u>170.434</u>

(\*) Esse montante refere-se aos valores apropriados como rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa e está composto por aluguéis a receber R\$ 9.422, estrutura técnica a receber R\$ 426, taxa de adesão a receber R\$ 15, impostos retidos sobre aluguel R\$ 10 e por benfeitorias em imóveis investidos R\$ 1.201.

**8 Rentabilidade**

A rentabilidade do fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi de 25,28% positiva (2007- 21,04% positiva).

**9 Encargos debitados ao Fundo**

	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	<u>Reais</u>	<u>Percentual</u>	<u>Reais</u>	<u>Percentual</u>
Taxa de administração - Fundo	574	0,32	530	0,28
Taxa de administração - Imóvel	2.346	1,30	2.183	1,17
Despesas de depreciação	7.164	3,96	7.054	3,79
Despesas de condomínio	1.172	0,65	884	0,48
Despesas de fundo de promoção	290	0,16	275	0,15
Despesas de comissões	732	0,41	828	0,45
Despesas legais	138	0,08		

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Shopping Parque Dom Pedro**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações**  
**financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
**Em milhares de reais**

	<b>2008</b>		<b>2007</b>	
	<b>Reais</b>	<b>Percentual</b>	<b>Reais</b>	<b>Percentual</b>
Provisão para perdas em aluguéis	516	0,29	777	0,42
Provisão para perdas em estrutura técnica	420	0,23	81	0,04
Provisão para perdas em taxa de adesão	35	0,02	(3)	0,00
Descontos concedidos - aluguéis	680	0,38		
Despesas de auditoria interna do condomínio	334	0,18		
Despesa de consultoria	75	0,04	23	0,01
Encargos diversos	143	0,07	187	0,11
	<u>14.619</u>		<u>12.822</u>	

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 180.695 (2007 - R\$ 185.930).

**10 Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3o. da Lei no. 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei no. 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

**11 Demandas judiciais**

O fundo é parte integrante de processo tributário decorrente de auto de infração, que constituiu crédito tributário em razão da suposta falta de recolhimento da Contribuição Provisória sobre a Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira - CPMF. O valor da causa conforme o auto de infração é de R\$ 160, e na opinião dos consultores jurídicos, a expectativa de êxito é possível.

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**  
Em milhares de reais

---

Adicionalmente, o Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda de alguns desses processos foram avaliadas como possíveis. Em 31 de dezembro de 2008, o valor envolvido nestes processos em risco para o fundo monta a R\$ 130.

**12 Contrato de prestação de serviço de auditoria**

Em atendimento a Instrução CVM no. 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

\* \* \*

**Fundo de Investimento  
Imobiliário Shopping  
Parque Dom Pedro**

**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Demonstrações financeiras em**

**30 de junho de 2009**

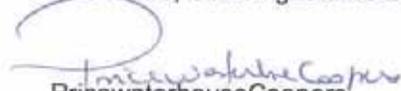
**e parecer dos auditores independentes**

## Parecer dos auditores independentes

Aos Cotistas e ao Administrador  
Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

- 1 Consoante a solicitação de V.Sas., examinamos o balanço patrimonial do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro ("Fundo") em 30 de junho de 2009 e as correspondentes demonstrações do resultado e do fluxo de caixa do semestre findo nessa data, elaborados sob a responsabilidade do Administrador do Fundo. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.
- 2 Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nosso exame compreendeu, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos do Fundo; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pelo Administrador do Fundo, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
- 3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro em 30 de junho de 2009 e o resultado das operações e o fluxo de caixa do semestre findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
- 4 Conforme descrito nas Notas 2 e 13, as demonstrações financeiras em 30 de junho de 2009 foram elaboradas pelo administrador para atendimento ao processo de cisão do Fundo, apresentam os saldos antes da referida cisão, e desta forma não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

São Paulo, 18 de agosto de 2009

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

  
João Manoel dos Santos  
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Shopping Parque Dom Pedro**  
 (Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

**Balanco patrimonial em 30 de junho de 2009**  
 Em milhares de reais

<b>Ativo</b>		<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	
Circulante		Circulante	
Disponibilidades	294	Rendimentos a distribuir	8.265
Aplicações financeiras de renda fixa	2.636	Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa	9.960
Contas a receber	3.977	Rendimentos distribuídos a compensar	(1.695)
Aluguéis a receber	7.335	Impostos e contribuições a recolher	758
Estrutura técnica a receber	403	Provisões e contas a pagar	1.220
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(3.761)		
Impostos a compensar	15		10.243
	<u>6.922</u>		
Permanente		Patrimônio líquido	
Imóveis para renda		Cotas de investimento integralizadas	191.680
Terreno	20.832	Reserva de contingência	1.674
Edificação	181.112	Prejuízos acumulados	(26.498)
Depreciação acumulada	(31.767)		166.856
	<u>170.177</u>		
Total do ativo	<u>177.099</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>177.099</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Shopping Parque Dom Pedro**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Demonstração do resultado**  
**Semestre findo em 30 de junho**  
**Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota**

---

<b>Receitas de locação de imóveis</b>	
Receitas de aluguel	28.515
Receitas de estrutura técnica	1.758
Receitas de taxa de adesão	4
Renegociação e ajustes de aluguéis e estrutura técnica	22
Receitas de multas e juros recebidos	96
(-) Descontos concedidos	<u>(326)</u>
	<u>30.069</u>
<b>Custo dos imóveis locados</b>	
Depreciação	<u>(3.602)</u>
<b>Lucro bruto</b>	<u>26.467</u>
<b>Receitas operacionais</b>	<u>223</u>
Receitas de aplicações financeiras	223
<b>Despesas operacionais</b>	<u>(2.757)</u>
Taxa de administração - Fundo	(315)
Taxa de administração - Imóvel	(1.204)
Despesas de condomínio	(635)
Despesas de fundo de promoção	(127)
Despesas de comissões	(337)
Despesas de seguros	(42)
Despesas legais	(40)
Reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa	146
Despesa de auditoria interna do condomínio	(150)
Despesas de consultoria	(38)
Outras despesas operacionais	<u>(15)</u>
<b>Lucro líquido do semestre</b>	<u><u>23.933</u></u>
Quantidade de cotas	<u>1.916.800</u>
Lucro líquido por cota - R\$	<u><u>12,47</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Demonstração do fluxo de caixa - método direto  
Semestre findo em 30 de junho de 2009  
Em milhares de reais**

<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Recebimento de aluguéis	30.815
Recebimento de estrutura técnica e taxa de adesão	1.810
Recebimento de receitas financeiras	223
Pagamento de taxa de administração - fundo	(310)
Pagamento de taxa de administração - imóvel	(1.214)
Pagamento de despesas de condomínio	(691)
Pagamento de despesas de fundo de promoção	(108)
Pagamento de despesas de comissões	(338)
Pagamento de seguros	(42)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(15)
Pagamento de consultoria	(62)
Pagamento de auditoria interna	(190)
Pagamento de despesas legais	(42)
Pagamentos diversos	(67)
Compensação de IR sobre aplicação financeira e aluguéis	(5)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>29.764</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Pagamento de imobilizações	(549)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento</b>	<b>(549)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Rendimentos distribuídos	(30.751)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	255
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(30.496)</b>
<b>Redução de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1.281)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do semestre</b>	<b>4.211</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do semestre</b>	<b>2.930</b>
<b>Reconciliações do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais</b>	
<b>Lucro líquido do semestre</b>	<b>23.933</b>
Acertos de reconciliação	
Depreciação	3.602
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(146)
Variações patrimoniais	
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	2.465
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(90)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>29.764</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2009**  
Em milhares de reais

---

**1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro, administrado pelo Banco Ourinvest S.A., foi constituído em 6 de janeiro de 2005, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM no. 205, de 14 de janeiro de 1994, sendo aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 28 de janeiro de 2005.

O objetivo do Fundo é exclusivamente a aquisição da participação correspondente a 100% do empreendimento denominado Shopping Parque Dom Pedro, localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Santa Genebra, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, visando auferir receitas por meio de locação e arrendamento desse imóvel.

No semestre foi concluído o processo de adaptação do fundo à nova regulamentação prevista pela Instrução CVM no. 472, de 31 de outubro de 2008.

**2 Apresentação das demonstrações financeiras  
e principais práticas contábeis**

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2009 foram elaboradas pelo administrador do fundo para atendimento ao processo de cisão (nota 13) em que se encontra o fundo, desta forma, estão sendo apresentadas sem comparação com períodos anteriores. As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras advêm das disposições previstas nas Instruções nos. 205 e 206 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instruções CVM nos. 248/96 e 472/08. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 7.

Dentre as diretrizes referidas destacamos a seguir, as principais práticas adotadas pelo fundo:

**(a) Apuração do resultado**

O resultado é apurado pelo regime de competência, sendo que as receitas de estrutura técnica e taxa de adesão são reconhecidas por ocasião do efetivo faturamento.

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2009**  
Em milhares de reais

---

**(b) Aplicações financeiras**

Os títulos de renda fixa são compostos por aplicações em Certificados de Depósitos Bancários de emissão do Banco Itaú, com vencimento até 22 de junho de 2011 (entretanto, com liquidez imediata) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas. O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, a seu valor de mercado.

**(c) Demais ativos circulantes**

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustado ao valor de mercado ou de realização.

**(d) Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel e estrutura técnica vencida acima de 90 dias e também para os saldos dos créditos renegociados.

**(e) Ativo permanente**

É registrado pelo custo de aquisição e é depreciado pelo método linear a taxa de 4% ao ano.

**(f) Passivos circulantes**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

**(g) Passivos contingentes**

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuados de acordo com os critérios definidos na Deliberação no. 489 de 3 de outubro de 2005 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e Interpretação Técnica IBRACON no. 02 de 30 de novembro de 2006. São reconhecidos nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2009  
Em milhares de reais**

---

de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

**3 Contas a receber**

**(a) Aluguéis a receber**

Compreendem os aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às lojas ocupadas.

**(b) Estrutura técnica e taxa de adesão a receber**

Compreendem:

- . Estrutura técnica - os valores faturados a receber dos locatários decorrentes dos Instrumentos Particulares de Promessa de Cessão de Direitos de Utilização de Estrutura Técnica do Shopping. Os valores são faturados conforme condições contratuais.
- . Taxa de adesão - é cobrada pela utilização das instalações do Shopping, conforme condições contratuais.

Em 30 de junho de 2009, os valores que compõem o contas a receber de aluguéis, estrutura técnica e taxa de adesão possuem os seguintes vencimentos:

	<u>2009</u>
A vencer	5.133
Vencidos até 90 dias	337
Vencidos de 91 a 180 dias	389
Vencidos de 181 a 360 dias	287
Vencidos acima de 360 dias	<u>1.592</u>
	<u>7.738</u>

**(c) Provisão para créditos de liquidação duvidosa**

Em 30 de junho de 2009, os valores que compõem a referida provisão apresentam a seguinte distribuição:

**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Shopping Parque Dom Pedro**  
**(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações**  
**financeiras em 30 de junho de 2009**  
**Em milhares de reais**

	<b>2009</b>			
<b>Prazo</b>	<b>Aluguéis a receber</b>	<b>Estrutura técnica a receber</b>	<b>Taxa de adesão a receber</b>	<b>Total</b>
A vencer	1.008	32	-	1.040
Vencidos até 90 dias	390	89	-	479
Vencidos de 91 a 180 dias	286	60	-	346
Vencidos de 181 a 360 dias	270	18	-	288
Vencidos acima de 360 dias	<u>1.476</u>	<u>132</u>	-	<u>1.608</u>
	<u>3.430</u>	<u>331</u>	-	<u>3.761</u>

A movimentação da provisão no semestre pode ser assim demonstrada:

	<b>2009</b>
Saldo no início do semestre	3.907
Constituição da provisão	340
Reversão da provisão	<u>(486)</u>
Saldo ao final do semestre	<u>3.761</u>

**4 Imóveis para renda**

Em 30 de junho de 2009 os imóveis para renda estão assim compostos:

	<b>2009</b>	
<b>Descrição</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Valor de Mercado</b>
Corresponde a 100% do empreendimento imobiliário denominado Shopping Parque Dom Pedro, localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, bairro Santa Genebra - Campinas, Estado de São Paulo, registrado sob a matrícula no. 106.977 do 2o. Serviço de Registro de Imóveis de Campinas, pertencente à Parque Dom Pedro Shopping S.A. O empreendimento foi construído em uma área total de 180.998 m <sup>2</sup> , na qual possui atualmente uma área bruta locável de 115.970 m <sup>2</sup> , e aproximadamente 386 espaços de uso comercial, além de estacionamento com aproximadamente 8.000 vagas.	170.177	705.620

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2009  
Em milhares de reais**

---

O valor de mercado do empreendimento em 30 de junho de 2009 está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield Semco, cuja data-base de avaliação foi 30 de junho de 2009.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

<u>Natureza do bem</u>	<u>Tipo de cobertura</u>	<u>Risco máximo coberto</u>
Shopping Parque Dom Pedro	(1)	254.833

(1) Incêndio (inclusive decorrentes de tumultos), raio, explosão de qualquer natureza e queda de aeronaves, vendaval, danos elétricos, quebra de vidros, roubo de bens (excluído bens ao ar livre), roubo de valores (dentro do local segurado e em mãos de portadores maiores de 18 anos) excluído ticket's e vale transporte, equipamentos estacionários, (excluído roubo e danos elétricos), tumultos, greve, lock out e atos dolosos, alagamento, fidelidade, anúncios luminosos, quebra de máquinas, vazamento de tanques e tubulações e vazamento de sprinklers e lucros cessantes.

## **5 Encargos e taxa de administração**

O administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,23% (vinte e três centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor do patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo mensal estabelecido em regulamento, valor este atualizado anualmente, no mês de janeiro, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

Em 30 de junho de 2009 o valor mínimo mensal de taxa de administração, devidamente atualizado, é de R\$ 53.

A taxa de administração é paga pelo Fundo mensalmente até o 5o. (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No semestre findo em 30 de junho de 2009, ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no valor de R\$ 38.

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2009**  
Em milhares de reais

---

**6 Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

O resultado auferido é distribuído aos cotistas mensalmente até o 10o. (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, como antecipação dos resultados a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<u>2009</u>
Lucro líquido do semestre	23.933
Reversão de provisão para créditos de liquidação duvidosa	(146)
Reversão de reserva de contingência (Nota 7(b))	122
Créditos do semestre não recebidos	(5.320)
Despesas de depreciação do semestre	3.602
Imobilizações do semestre	(1.194)
Outros	(3)
	<hr/>
Resultados de caixa do semestre	20.994
	<hr/>
Rendimentos de períodos anteriores pagos no semestre (nota 7(c))	8.062
	<hr/>
Rendimentos distribuídos a compensar	1.695
	<hr/>
Rendimentos líquidos pagos	<u>30.751</u>

**7 Patrimônio líquido**

**(a) Cotas de investimento**

Está composto por 1.916.800 cotas com valor de R\$ 0,10 cada, totalizando R\$ 191.680.

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2009**  
Em milhares de reais

**(b) Reserva para contingência**

Conforme estabelecido no regulamento, foi constituída Reserva de Contingência para arcar com as despesas extraordinárias do Shopping no valor de até 1% do patrimônio líquido do fundo ou o valor de R\$ 1.700, o que for maior, conforme previsto no regulamento do Fundo. Caso sejam utilizados os recursos existentes na Reserva de Contingência, o valor utilizado poderá ser repostado, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima descrito.

**(c) Mutações do patrimônio líquido**

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de contingência</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2008	191.680	1.796	(23.042)	170.434
Lucro líquido do semestre	-		23.933	23.933
Reversão de reserva	-	(122)	122	-
Rendimentos provisionados para pagamento com disponibilidades futuras (*)			(6.517)	(6.517)
Rendimentos distribuídos no semestre	-		(20.994)	(20.994)
Em 30 de junho de 2009	<u>191.680</u>	<u>1.674</u>	<u>(26.498)</u>	<u>166.856</u>

(\*) Esse montante se refere aos valores apropriados como rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa e está composto por aluguéis e estrutura técnica a receber de R\$ 5.320, benfeitorias em imóveis investidos R\$ 1.194 e outros R\$ 3. O saldo total da provisão de rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras inclui também R\$ 2.232 referente a aluguéis e estrutura técnica a receber de períodos anteriores bem como benfeitorias em imóveis investidos R\$ 1.201 e outros de R\$ 10 incorridos em períodos anteriores. No decorrer do semestre foram distribuídos rendimentos provisionados em exercícios anteriores em função da realização financeira de aluguéis e estrutura técnica no valor de R\$ 7.631 e liquidação de parcela corrente de rendimentos a distribuir em aberto em 31 de dezembro de 2008, de R\$ 431.

**8 Rentabilidade**

A rentabilidade do fundo no semestre findo em 30 de junho de 2009 (apurada considerando-se o lucro líquido do semestre sobre o patrimônio líquido do início do semestre) foi de 14,04% positiva.

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2009**  
Em milhares de reais

---

**9 Encargos debitados ao Fundo**

	<b>2009</b>	
	<b>Reais</b>	<b>Percentual</b>
Taxa de administração - Fundo	315	0,19
Taxa de administração - Imóvel	1.204	0,71
Despesas de depreciação	3.602	2,14
Despesas de condomínio	635	0,38
Despesas de fundo de promoção	127	0,08
Despesas de comissões	337	0,20
Despesas de seguros	42	0,22
Despesas legais	40	0,02
Despesas de auditoria interna do condomínio	150	0,09
Despesa de consultoria	38	0,02
Encargos diversos	15	0,01

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio mensal no semestre no valor de R\$ 168.400.

**10 Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que, em regra geral, estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3o. da Lei no. 11.033, os rendimentos distribuídos a pessoas físicas por fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei no. 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitados pelos dispositivos da legislação em vigor.

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2009**  
Em milhares de reais

---

**11 Demandas judiciais**

O fundo é parte integrante de processo tributário decorrente de auto de infração, que constituiu crédito tributário em razão da suposta falta de recolhimento da Contribuição Provisória sobre a Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira - CPMF. O valor original da causa conforme o auto de infração é de R\$ 160, e na opinião dos consultores jurídicos, a expectativa de êxito é possível.

Adicionalmente, o Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda de alguns desses processos foram avaliadas como possíveis. Em 30 de junho de 2009, o valor envolvido nestes processos em risco para o fundo monta a R\$ 1.330.

**12 Contrato de prestação de serviço de auditoria**

Em atendimento a Instrução CVM no. 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no semestre findo em 30 de junho de 2009, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**13 Cisão**

Em assembleia geral de cotistas de fundo realizada em 12 de maio de 2009 foi aprovada a cisão de parcela equivalente a 15% do patrimônio líquido contábil do Fundo, representada basicamente pela fração ideal correspondente a 15% do empreendimento imobiliário denominado Shopping Parque Dom Pedro, bem como seus direitos e obrigações.

O acervo líquido cindido será vertido ao novo fundo imobiliário denominado Fundo de Investimento Imobiliário Parque D Pedro Shopping Center, em nome do cotista PDP. A autorização para constituição deste novo fundo, com recursos decorrentes da cisão, foi concedida pela CVM, através do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/No. 1.464/2009, em 19 de junho de 2009.

Tendo em vista a aprovação pela CVM quanto à constituição do novo fundo com o acervo líquido decorrente da cisão, o administrador determinou a data base de 30 de junho de 2009

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2009  
Em milhares de reais**

para a cisão. Nessa data, antes da cisão o Fundo possui 1.916.800 cotas. Com a cisão, a parcela do Fundo a ser cindida corresponde a 287.520 cotas, remanescendo no fundo a participação de cada cotista, conforme abaixo, no total de 1.629.280 cotas.

<b>Cotistas</b>	<b>Quantidade de cotas</b>		
	<b>Antes da cisão</b>	<b>Cisão</b>	<b>Após cisão</b>
PDP	939.231	287.520	651.711
Sierra	977.569	-	977.569
	<u>1.916.800</u>	<u>287.520</u>	<u>1.629.280</u>

A seguir é demonstrado o acervo líquido do fundo antes e após a cisão.

	<b>Balço patrimonial antes da cisão</b>	<b>Acervo líquido cindido</b>	<b>Balço patrimonial após a cisão</b>
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades	294	44	250
Aplicações financeiras de renda fixa	2.636	395	2.241
Contas a receber	3.977	596	3.381
Aluguéis a receber	7.335	1.100	6.235
Estrutura técnica a receber	403	60	343
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(3.761)	(564)	(3.197)
Impostos a compensar	15	2	13
	<u>6.922</u>	<u>1.037</u>	<u>5.885</u>
<b>Permanente</b>			
<b>Imóveis para renda</b>			
Terreno	20.832	3.125	17.707
Edificação	181.112	27.167	153.945
Depreciação acumulada	(31.767)	(4.765)	(27.002)
	<u>170.177</u>	<u>25.527</u>	<u>144.650</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>177.099</u>	<u>26.564</u>	<u>150.535</u>

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Shopping Parque Dom Pedro  
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 30 de junho de 2009  
Em milhares de reais**

	<u>Balanço patrimonial antes da cisão</u>	<u>Acervo líquido cindido</u>	<u>Balanço patrimonial após a cisão</u>
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	8.265	1.239	7.206
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa	9.960	1.494	8.466
(-)Rendimentos distribuídos a compensar	(1.695)	(255)	(1.440)
Impostos e contribuições a recolher	758	114	644
Provisões e contas a pagar	1.220	183	1.037
	<u>10.243</u>	<u>1.536</u>	<u>8.707</u>
Patrimônio líquido			
Cotas de investimento integralizadas	191.680	28.752	162.928
Reserva de contingência	1.674	251	1.423
Prejuízos acumulados	(26.498)	(3.975)	(22.523)
	<u>166.856</u>	<u>25.028</u>	<u>141.828</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>177.099</u>	<u>26.564</u>	<u>150.535</u>

Em decorrência da cisão, o cotista PDP subscreveu 287.520 quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Parque D Pedro Shopping Center, ao valor de R\$ 87,65 cada, no total de R\$ 25.201, tendo por base o valor do patrimônio líquido do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque Dom Pedro em 30 de abril de 2009. A integralização dessas cotas ocorrerá com o acervo líquido proveniente da cisão que totaliza R\$ 25.028, quando também será emitido o Instrumento de Quitação de Integralização de Cotas, sendo o capital subscrito e integralizado inicial do novo fundo ajustado ao efetivo valor do acervo líquido transferido pela cisão.

\* \* \*

## **Demonstrações Financeiras 3º trimestre de 2009**

## Fundo de Investimento Imobiliário Parque Dom Pedro Shopping Center

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO  
Em 31 de julho de 2009

	Total Mês Anterior	Movimento do mês	Acumulado
<b>Receitas de locação de imóveis</b>			
Receitas de aluguel mínimo	3.992.755,57	680.903,57	4.673.659,14
Receitas de aluguel complementar	284.572,91	53.789,18	338.362,09
Receitas de estrutura técnica	263.686,44	39.122,83	302.809,27
Receitas de taxa de adesão	633,46	-	633,46
(-) Renegociação e ajustes de aluguéis	2.741,92	(12.277,20)	(9.535,28)
(-) Renegociação e ajustes de estrutura técnica	641,44	(10.153,45)	(9.512,01)
(-) Descontos concedidos	(48.880,69)	(7.957,54)	(56.838,23)
	<u>4.496.151,05</u>	<u>743.427,39</u>	<u>5.239.578,44</u>
<b>Custo dos imóveis locados</b>			
Depreciação	(540.247,74)	(90.616,65)	(630.864,39)
<b>Lucro bruto</b>	<u>3.955.903,31</u>	<u>652.810,74</u>	<u>4.608.714,05</u>
<b>Receitas operacionais</b>			
Receitas de aplicações financeiras	33.412,09	4.265,24	37.677,33
Receitas de multas e juros recebidos	14.494,59	2.262,48	16.757,07
Reversão de provisões	12.879,30	-	12.879,30
Correção monetária juros e multas	1,00	-	1,00
	<u>60.786,98</u>	<u>6.527,72</u>	<u>67.314,70</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Taxa de administração - Fundo	(47.272,66)	(20.000,00)	(67.272,66)
Taxa de administração - Imóvel	(180.569,01)	(28.794,55)	(209.363,56)
Taxa de fiscalização da CVM	(2.304,00)	(384,00)	(2.688,00)
Taxas e emolumentos	(5,03)	-	(5,03)
Despesas com Cetip	-	(191,30)	(191,30)
Despesas de auditoria	(3.653,57)	(2.261,88)	(5.915,45)
Despesas de cartório	(218,63)	(33,25)	(251,88)
Despesas de condomínio - loja subsidiada	(18.732,43)	(1.833,93)	(20.566,36)
Despesas de condomínio - loja vaga	(76.570,33)	(13.565,38)	(90.135,71)
Despesas de fundo de promoção - loja subsidiada	(4.739,49)	(249,50)	(4.988,99)
Despesas de fundo de promoção - loja vaga	(14.308,77)	(2.683,67)	(16.992,44)
Despesas de auditoria interna - Condom. Shop. Pq. D. Pedro	(22.497,53)	(3.307,30)	(25.804,83)
Despesas de licença de uso de software	(3.477,77)	-	(3.477,77)
Despesas de comissões	(50.579,68)	(24.289,68)	(74.869,36)
Despesas de custódia	(1.110,66)	(1.476,68)	(2.587,34)
Despesas de cópias e encadernações	(4,50)	-	(4,50)
Despesas de consultoria	(5.773,41)	(7.787,10)	(13.560,51)
Despesas de serviços gráficos	(1.862,25)	-	(1.862,25)
Despesas legais	(6.033,50)	(326,03)	(6.359,53)
Despesas de água, energia e gás	(85,97)	-	(85,97)
Despesas de seguros	(6.343,92)	-	(6.343,92)
Provisão para perdas em aluguéis	6.114,56	31.114,74	37.229,30
Provisão para perdas em estrutura técnica	13.475,10	6.517,50	19.992,60
Provisão para perdas em taxa de adesão	2.306,56	-	2.306,56
Despesas de bovespa	(1.155,00)	-	(1.155,00)
Correção monetária juros e multas	(3,28)	-	(3,28)
Despesas financeiras	(1.259,76)	(201,43)	(1.461,19)
	<u>(426.664,93)</u>	<u>(69.753,44)</u>	<u>(496.418,37)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<u>3.590.025,36</u>	<u>589.585,02</u>	<u>4.179.610,38</u>
Quantidade de cotas	<u>287.520</u>	<u>287.520</u>	<u>287.520</u>

## Fundo de Investimento Imobiliário Parque Dom Pedro Shopping Center

### BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de julho de 2009

---

<b>Ativo</b>	
<b>Circulante</b>	
Contas a receber	654.674,30
Aluguéis a receber	1.130.921,21
Estrutura técnica a receber	50.199,35
(-) Provisão para créditos de liquidação dúbidosos	(526.446,26)
Impostos a compensar	2.134,33
Devedores diversos - País	1.028.699,45
Despesas antecipadas	768,00
	<u>1.686.276,08</u>
<b>Permanente</b>	
Imóveis para renda	
Terreno	3.124.775,52
Edificação	27.274.257,58
Depreciação acumulada	(4.855.675,28)
	<u>25.543.357,82</u>
<b>Total do ativo</b>	<u><u>27.229.633,90</u></u>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	
<b>Circulante</b>	
Rendimentos a distribuir	531.843,97
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa	1.587.211,79
Provisões e contas a pagar	117.684,59
	<u>2.236.740,35</u>
<b>Patrimônio líquido</b>	
Cotas de investimento integralizadas	28.752.000,00
Reserva de contingência	279.042,58
Prejuízos acumulados	(4.038.149,03)
	<u>24.992.893,55</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u><u>27.229.633,90</u></u>

## Fundo de Investimento Imobiliário Parque Dom Pedro Shopping Center

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Em 31 de agosto de 2009

	Total Mês Anterior	Movimento do mês	Acumulado
<b>Receitas de locação de imóveis</b>			
Receitas de aluguel mínimo	4.673.659,14	(3.260.955,79)	1.412.703,35
Receitas de aluguel complementar	338.362,09	(207.130,26)	131.231,83
Receitas de estrutura técnica	302.809,27	(224.790,88)	78.018,39
Receitas de taxa de adesão	633,46	(633,46)	-
(-) Renegociação e ajustes de aluguéis	(9.535,28)	(1.583,26)	(11.118,54)
(-) Renegociação e ajustes de estrutura técnica	(9.512,01)	(641,44)	(10.153,45)
(-) Descontos concedidos	(56.838,23)	43.132,51	(13.705,72)
	5.239.578,44	(3.652.602,58)	1.586.975,86
<b>Custo dos imóveis locados</b>			
Depreciação	(630.864,39)	449.309,66	(181.554,73)
<b>Lucro bruto</b>	4.608.714,05	(3.203.292,92)	1.405.421,13
<b>Receitas operacionais</b>			
Receitas de aplicações financeiras	37.677,33	(32.857,08)	4.820,25
Receitas de multas e juros recebidos	16.757,07	8.623,54	25.380,61
Reversão de provisões	12.879,30	(12.879,30)	-
Correção monetária juros e multas	1,00	(1,00)	-
	67.314,70	(37.113,84)	30.200,86
<b>Despesas operacionais</b>			
Correção monetária juros e multas	(3,28)	3,28	-
Despesas com Cetip	(191,30)	-	(191,30)
Despesas de água, energia e gás	(85,97)	85,97	-
Despesas de auditoria	(5.915,45)	1.391,66	(4.523,79)
Despesas de auditoria interna - Condom. Shop. Pq. D. Pedro	(25.804,83)	18.427,53	(7.377,30)
Despesas de bovespa	(1.155,00)	(8.085,00)	(9.240,00)
Despesas de cartório	(251,88)	(7.234,76)	(7.486,64)
Despesas de comissões	(74.869,36)	50.579,69	(24.289,67)
Despesas de condomínio - loja subsidiada	(20.566,36)	19.719,43	(846,93)
Despesas de condomínio - loja vaga	(90.135,71)	76.570,33	(13.565,38)
Despesas de consultoria	(13.560,51)	2.858,16	(10.702,35)
Despesas de cópias e encadernações	(4,50)	4,50	-
Despesas de custódia	(2.587,34)	90,59	(2.496,75)
Despesas de fundo de promoção - loja subsidiada	(4.988,99)	4.739,49	(249,50)
Despesas de fundo de promoção - loja vaga	(16.992,44)	14.308,77	(2.683,67)
Despesas de licença de uso de software	(3.477,77)	3.477,77	-
Despesas de seguros	(6.343,92)	6.343,92	-
Despesas de serviços gráficos	(1.862,25)	1.862,25	-
Despesas financeiras	(1.461,19)	1.009,75	(451,44)
Despesas legais	(6.359,53)	6.033,50	(326,03)
Provisão para perdas em aluguéis	37.229,30	14.012,55	51.241,85
Provisão para perdas em estrutura técnica	19.992,60	(17.567,74)	2.424,86
Provisão para perdas em taxa de adesão	2.306,56	(2.306,56)	-
Taxa de administração - Fundo	(67.272,66)	27.272,66	(40.000,00)
Taxa de administração - Imóvel	(209.363,56)	147.114,51	(62.249,05)
Taxa de fiscalização da CVM	(2.688,00)	(480,00)	(3.168,00)
Taxas e emolumentos	(5,03)	5,03	-
	(496.418,37)	360.237,28	(136.181,09)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	4.179.610,38	(2.880.169,48)	1.299.440,90
Quantidade de cotas	287.520	287.520	287.520
<b>Lucro líquido por cota - R\$</b>	14,5368	(10,0173)	4,5195
<b>Ajuste para distribuição do lucro - Patrimônio Líquido</b>			

## Fundo de Investimento Imobiliário Parque Dom Pedro Shopping Center

BALANÇO PATRIMONIAL  
Em 31 de agosto de 2009

<b>Ativo</b>	
<b>Circulante</b>	
Disponibilidades	1.715,87
Aplicações financeiras de renda fixa	581.555,01
Contas a receber	668.050,82
Aluguéis a receber	1.127.197,33
Estrutura técnica a receber	51.265,28
(-) Provisão para créditos de liquidação dúbiodosa	(510.411,79)
Impostos a compensar	2.277,56
Devedores diversos - País	1.143.331,27
Despesas antecipadas	6.544,00
	<u>2.403.474,53</u>
<b>Permanente</b>	
Imóveis para renda	
Terreno	3.124.775,52
Edificação	27.303.260,94
Depreciação acumulada	(4.946.613,36)
	<u>25.481.423,10</u>
<b>Total do ativo</b>	<u>27.884.897,63</u>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	
<b>Circulante</b>	
Rendimentos a distribuir	1.259.225,97
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa	1.595.847,67
Impostos e contribuições a recolher	-
Provisões e contas a pagar	63.092,44
	<u>2.918.166,08</u>
<b>Patrimônio líquido</b>	
Cotas de investimento integralizadas	50.504.066,24
(-) Cotas a integralizar	(25.475.721,72)
Reserva de contingência	66.275,05
Prejuízos acumulados	(127.888,02)
	<u>24.966.731,55</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u>27.884.897,63</u>

## Fundo de Investimento Imobiliário Parque Dom Pedro Shopping Center

BALANÇO PATRIMONIAL  
Em 30 de setembro de 2009

<b>Ativo</b>	
<b>Circulante</b>	
Disponibilidades	753.023,22
Aplicações financeiras de renda fixa	626.983,41
Contas a receber	824.245,17
Aluguéis a receber	1.151.502,71
Estrutura técnica a receber	57.493,81
Taxa de adesão a receber	225,00
Estacionamento a receber	127.981,73
(-) Provisão para créditos de liquidação dúbidos a	(512.958,08)
Impostos a compensar	904,59
Devedores diversos - País	(6.226,92)
Despesas antecipadas	4.620,00
	<u>2.203.549,47</u>
<b>Permanente</b>	
Imóveis para renda	
Terreno	3.124.775,52
Edificação	27.725.376,89
Depreciação acumulada	(5.037.624,23)
	<u>25.812.528,18</u>
<b>Total do ativo</b>	<u><u>28.016.077,65</u></u>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	
<b>Circulante</b>	
Rendimentos a distribuir	882.058,73
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa	2.142.260,99
Impostos e contribuições a recolher	79.776,60
Provisões e contas a pagar	13.567,40
	<u>3.117.663,72</u>
<b>Patrimônio líquido</b>	
Cotas de investimento integralizadas	50.330.445,32
(-) Cotas a integralizar	(25.302.100,80)
Reserva de contingência	91.514,59
Prejuízos acumulados	(221.445,18)
	<u>24.898.413,93</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<u><u>28.016.077,65</u></u>

## Fundo de Investimento Imobiliário Parque Dom Pedro Shopping Center

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO  
Em 30 de setembro de 2009

	<u>Total Mês Anterior</u>	<u>Movimento do mês</u>	<u>Acumulado</u>
<b>Receitas de locação de imóveis</b>			
Receitas de aluguel mínimo	1.412.703,35	682.294,03	2.094.997,38
Receitas de aluguel complementar	131.231,83	19.422,19	150.654,02
Receitas de estrutura técnica	78.018,39	38.484,83	116.503,22
Receitas de taxa de adesão	-	225,00	225,00
Receitas de multa rescisória	-	18.472,91	18.472,91
Receitas de estacionamento	-	127.981,73	127.981,73
(-) Renegociação e ajustes de aluguéis	(11.118,54)	(444,02)	(11.562,56)
(-) Renegociação e ajustes de estrutura técnica	(10.153,45)	-	(10.153,45)
(-) Descontos concedidos	(13.705,72)	(5.945,74)	(19.651,46)
	<u>1.586.975,86</u>	<u>880.490,93</u>	<u>2.467.466,79</u>
<b>Custo dos imóveis locados</b>			
Depreciação	(181.554,73)	(91.010,87)	(272.565,60)
	<u>1.405.421,13</u>	<u>789.480,06</u>	<u>2.194.901,19</u>
<b>Lucro bruto</b>			
	<u>1.405.421,13</u>	<u>789.480,06</u>	<u>2.194.901,19</u>
<b>Receitas operacionais</b>			
Receitas de aplicações financeiras	4.820,25	7.224,58	12.044,83
Receitas de multas e juros recebidos	25.380,61	(16.423,54)	8.957,07
	<u>30.200,86</u>	<u>(9.198,96)</u>	<u>21.001,90</u>
<b>Despesas operacionais</b>			
Despesas com Cetip	(191,30)	-	(191,30)
Despesas de auditoria	(4.523,79)	(2.261,91)	(6.785,70)
Despesas de auditoria interna - Condom. Shop. Pq. D. Pedro	(7.377,30)	(7.502,26)	(14.879,56)
Despesas de bovespa	(9.240,00)	(1.540,00)	(10.780,00)
Despesas de cartório	(7.486,64)	(38.108,38)	(45.595,02)
Despesas de comissões	(24.289,67)	(5.810,51)	(30.100,18)
Despesas de condomínio - loja subsidiada	(846,93)	(1.611,74)	(2.458,67)
Despesas de condomínio - loja vaga	(13.565,38)	(28.852,72)	(42.418,10)
Despesas de consultoria	(10.702,35)	150,00	(10.552,35)
Despesas de custódia	(2.496,75)	(1.223,91)	(3.720,66)
Despesas de fundo de promoção - loja subsidiada	(249,50)	(851,26)	(1.100,76)
Despesas de fundo de promoção - loja vaga	(2.683,67)	(4.553,04)	(7.236,71)
Despesas de tributárias	-	(2.420,65)	(2.420,65)
Despesas financeiras	(451,44)	(2.222,06)	(2.673,50)
Despesas legais	(326,03)	(68,23)	(394,26)
Provisão para perdas em aluguéis	51.241,85	(2.597,14)	48.644,71
Provisão para perdas em estrutura técnica	2.424,86	50,85	2.475,71
Taxa de administração - Fundo	(40.000,00)	(20.000,00)	(60.000,00)
Taxa de administração - Imóvel	(62.249,05)	(27.701,71)	(89.950,76)
Taxa de fiscalização da CVM	(3.168,00)	(384,00)	(3.552,00)
	<u>(136.181,09)</u>	<u>(147.508,67)</u>	<u>(283.689,76)</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<u>1.299.440,90</u>	<u>632.772,43</u>	<u>1.932.213,33</u>
Quantidade de cotas	<u>287.520</u>	<u>287.520</u>	<u>287.520</u>
<b>Lucro líquido por cota - R\$</b>	<u>4,5195</u>	<u>2,2008</u>	<u>6,7203</u>

<b>Ajuste para distribuição do lucro - Patrimônio Líquido</b>			
Provisão p/ perdas em aluguéis	(51.241,85)	2.597,14	(48.644,71)
Provisão p/ perdas em estrutura técnica	(2.424,86)	(50,85)	(2.475,71)
Depreciação	181.554,73	91.010,87	272.565,60
Reserva de contingência	(66.275,05)	(25.239,54)	(91.514,59)
	<u>61.612,97</u>	<u>68.317,62</u>	<u>129.930,59</u>
<b>Ajuste para distribuição do lucro - Passivo</b>			
Inadimplência taxa de adesão	-	(225,00)	(225,00)
Inadimplência estrutura técnica	5.519,91	2.636,49	8.156,40
Inadimplência aluguel	35.553,21	(1.004,69)	34.548,52
Inadimplência estacionamento	-	(127.981,73)	(127.981,73)
Imobilizações do mês	(136.461,25)	(422.115,96)	(558.577,21)
Bovespa	(6.160,00)	-	(6.160,00)
Impostos retidos sobre aluguel	(279,77)	2.277,56	1.997,79
	<u>(101.827,90)</u>	<u>(546.413,33)</u>	<u>(648.241,23)</u>
<b>Lucro ajustado</b>	<u>1.259.225,97</u>	<u>154.676,72</u>	<u>1.413.902,69</u>
Quantidade de cotas	<u>287.520</u>	<u>287.520</u>	<u>287.520</u>
<b>Lucro ajustado líquido por cota - R\$</b>	<u>4,3796</u>	<u>0,5380</u>	<u>4,9176</u>

## XII. - TRIBUTAÇÃO

*Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, esta Seção traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotistas do Fundo.*

A discussão a seguir resume as principais conseqüências fiscais, no Brasil, decorrentes da aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo por investidores que sejam residentes ou domiciliados no Brasil para fins fiscais, conforme definido pela legislação brasileira aplicável (“**Residentes no Brasil**”) e que sejam pessoas físicas (“**Pessoas Físicas Residentes**”) ou pessoas jurídicas (“**Pessoas Jurídicas Residentes**”). Outros Investidores Residentes no Brasil não qualificados como Pessoas Físicas Residentes ou como Pessoas Jurídicas Residentes devem recorrer aos seus assessores a fim de assegurarem-se quanto à tributação específica que lhes seja cabível em decorrência dos investimentos e operações relacionados com as Cotas do Fundo.

A discussão está baseada na legislação brasileira vigente na data deste Prospecto. Qualquer mudança na legislação aplicável pode alterar as conseqüências fiscais ora descritas. A discussão a seguir não trata de conseqüências fiscais decorrentes da propriedade das Cotas pelos Residentes no Brasil sob as leis de qualquer outro País, ou, ainda, sob específicas leis de determinado estado ou município Brasileiro, nem pretende constituir uma análise completa de todas as conseqüências fiscais relacionadas à aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo.

Recomenda-se aos investidores interessados nas Cotas do Fundo que consultem seus próprios advogados e assessores fiscais, que poderão lhes prestar assessoria específica levando em conta sua situação particular.

### **Tributação do Fundo**

O Fundo, tal como uma pessoa jurídica, está sujeito à incidência do Imposto de Renda na Fonte (“**IRF**”) sobre os rendimentos e ganhos originados de aplicações financeiras auferidos pela sua carteira de investimento. Por sua vez, os rendimentos originados de aplicações imobiliárias não estão sujeitos à tributação na carteira do Fundo, sendo somente tributados, regra geral, no nível dos Cotistas.

O IRF incidente sobre os rendimentos da carteira do Fundo pode ser compensado posteriormente com o IRF eventualmente devido pelos Cotistas do Fundo em razão da distribuição de rendimentos periódicos pelo Fundo ou do resgate de Cotas pelos Cotistas.

### **Tributação dos Cotistas**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do IRF, à alíquota de 20%. O Fundo deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo a cada seis meses, 95% dos lucros auferidos pelo regime de caixa.

Conforme previsto na Lei 11.033/04, são isentos de tributação pelo imposto de renda os rendimentos distribuídos às pessoas físicas pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 Cotistas, e não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas do Fundo, pelos Cotistas do Fundo, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%: (i) na fonte, no caso de resgate; e (ii) às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

O imposto sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o imposto incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas do Fundo, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ), da Contribuição Social sobre o Lucro (CSL), do Programa de Integração Social (PIS) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS).

### **Tributação do Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)**

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF, na forma prevista no Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 dias contado a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

### **Responsabilidade Tributária**

O Administrador é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo.

### **XIII. - DISPOSIÇÕES GERAIS**

Para os fins do Regulamento, consideram-se pessoas ligadas:

I. - com relação ao Administrador, (a) a sociedade controlada ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas em (a) e (b); e

II. - com relação ao incorporador, ao construtor e aos sócios referenciados no item XII do artigo 11 do Regulamento: (a) se pessoa física, seus parentes até o segundo grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau, (b) se pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definida nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 243 da Lei das S.A.

Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

#### **XIV. - INFORMAÇÕES RELEVANTES**

Antes de investir recursos no Fundo, o investidor obterá uma cópia do Regulamento e deste Prospecto. Leia-os com atenção.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a colocação das Cotas poderão ser obtidos junto aos Coordenadores e na CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **XV. - ÍNDICE DE ANEXOS**

**ANEXO A - Regulamento do Fundo**

**ANEXO B - Matrícula do imóvel Cartório de Registro de Imóveis**

**ANEXO C - Contrato de Prestação de Serviços de Instituição Depositária**

**ANEXO D - Comprovante de pagamento da taxa de fiscalização**

**ANEXO E - Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas**

**ANEXO F - Laudo de avaliação e estudo de viabilidade emitido pela Avaliadora**

**ANEXO G - Contrato de Garantia**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO A**

### **Regulamento do Fundo**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16 SET. 2009

**MICROFILMAGEM**

1722572

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER**

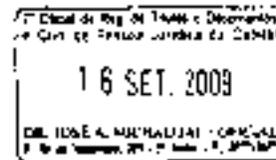
**DO FUNDO**

**Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER**, designado neste regulamento como "**FUNDO**", constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminada, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), pela Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472/08"), e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis e será regido pelo presente regulamento, a seguir referido como "**Regulamento**".

**§ 1º - O FUNDO** é administrado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado "**ADMINISTRADOR**"), sob a supervisão e responsabilidade direta de seu Diretor, Sr. David Assine, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 5.631.905-8 e do Cadastro de Pessoas Físicas nº 769.483.078-68, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja.

**§ 2º - As informações e documentos relativos ao FUNDO** estarão disponíveis aos cotistas no endereço do **ADMINISTRADOR** acima descrito, bem como em sua página na rede mundial de computadores ([www.ourinvest.com.br](http://www.ourinvest.com.br)).





## DO OBJETO

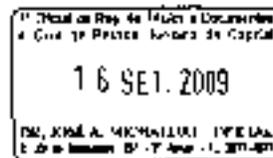
Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é a exploração de sua participação correspondente a 15% (quinze por cento) ("Participação") do Bloco 1-A e Bloco 2 (cuja área total construída atual é de 180.998,00 m<sup>2</sup>) do empreendimento denominado Shopping Parque D. Pedro, situado na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo ("Shopping"), proveniente de cisão parcial do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – EM SHOPPING PARQUE D. PEDRO ("Fundo Original")**, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem o empreendimento detidas pelo **FUNDO**, podendo, inclusive, vendê-las, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento. O **FUNDO** poderá adquirir cotas de emissão do Fundo Original, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento.

§ 1º - A Participação do **FUNDO** no Shopping não contempla a unidade denominada "Bloco 1-B", cuja titularidade pertence a terceiros, conforme Escritura de 18 de novembro de 2004, do Serviço Notarial e Registral (Registro Civil) de Sousa, na Comarca de Campinas, L<sup>s</sup> 148, fls. 037/044, objeto do R. 01 da matrícula 118.068 e AV. 05 da matrícula 106.977.

§ 2º - O Shopping possui, atualmente, uma área bruta locável de 115.437 m<sup>2</sup>, e aproximadamente 357 Espaços de Uso Comercial ("EUCs"), além de estacionamento com aproximadamente 8.000 (oito mil) vagas.

§ 3º - O Shopping encontra-se em pleno funcionamento e futuramente será submetido a uma obra de expansão, que deverá acrescentar cerca de 8.000 m<sup>2</sup> de área construída e 5.400 m<sup>2</sup> de área bruta locável ao empreendimento atualmente existente. Tal primeira expansão está prevista para ser inaugurada até março de 2011. As obras da primeira expansão serão integralmente custeadas pela Sierra Investimentos Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184, sala 131, inscrita no CNPJ sob nº 01.874.077/0001-53, e pela Parque D. Pedro I B.V., sociedade existente em conformidade com as leis de Luxemburgo, localizada em Luxemburgo, na 46A, Avenue J.F. Kennedy, L-1855, inscrita no CNPJ sob





o nº 05.714.740/001-03, na proporção das cotas respectivamente detidas no Fundo Original em 23 de abril de 2009

§ 4º - Novas expansões do Shopping poderão ser deliberadas pelos cotistas e custeadas via emissão de novas cotas do **FUNDO**, na forma estabelecida neste Regulamento, após aprovação dos demais co-proprietários do Shopping, nos termos da Convenção de Condomínio a ser celebrada, a qual disciplinará as regras, direitos e obrigações que regulará a co-propriedade do Shopping ("Convenção de Condomínio").

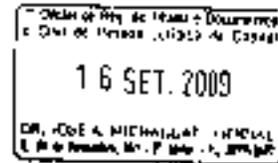
§ 5º - Para os efeitos do disposto no parágrafo 4º acima, a Convenção de Condomínio deverá prever que o Fundo Original, ou quem este indicar, representado por seu administrador, será o representante do condomínio para todos os fins, incluindo, sem limitação, a contratação de terceiros, devendo ser ratificado como síndico do condomínio a ser formado por meio da celebração da Convenção de Condomínio.

§ 6º - O Shopping está devidamente registrado no 2º Serviço de Registro de Imóveis do Município de Campinas, Estado de São Paulo, sendo composto por duas unidades autônomas matriculadas sob nº 126.946 e 126.947, e desembaraçadas de quaisquer ônus ou hipotecas.

§ 7º - A aquisição da Participação do **FUNDO** no Shopping com todas as suas acessões e benfeitorias decorre da ata da assembléia geral de cotistas do Fundo Original realizada em 12 de maio de 2009 ("Cisão"), registrada no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo e a ser registrada nas matrículas nº 126.946 e 126.647 do 2º Serviço de Registro de Imóveis e Anexos, da Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, nos termos da qual o Fundo Original foi parcialmente cindido e a Participação foi vertida ao patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - De acordo com a Cisão, o valor atribuído à Participação de 15% (quinze por cento) do Shopping detida pelo **FUNDO** foi estabelecido em conformidade com o valor patrimonial contábil do **SHOPPING** apurado quando da elaboração das demonstrações financeiras do Fundo Original para fins da cisão, em 30 de abril de 2009, fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação, relação de troca de cotas e elementos de comparação adotados, tendo sido aprovado pelo **ADMINISTRADOR**.





## DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão do **ADMINISTRADOR**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar aos cotistas uma remuneração para o investimento realizado. A gestão e a administração do **FUNDO** se processarão em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando a seguinte política de investimentos:

I. - o **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de locação e arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis;

II. - além do Shopping, o **FUNDO** poderá adquirir outros imóveis para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes do presente Regulamento;

III. - o **FUNDO** poderá alienar ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento;

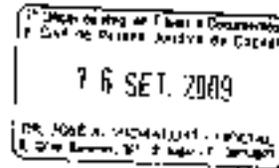
IV. - as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez, nos termos do artigo 46, parágrafo único da Instrução CVM 472/08;

V. - não será autorizado qualquer tipo de contratação, pelo **FUNDO**, de operações com derivativos; e

VI. - o **FUNDO** poderá adquirir cotas de emissão do Fundo Original

**Parágrafo Único** - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral tomada por, pelo menos, maioria absoluta das cotas emitidas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.





## DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 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**.

**Art. 5º** - Ao **ADMINISTRADOR** compete: realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive a de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, e todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, transigir, praticar, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas do **FUNDO** em mercado organizado, enfim, todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este regulamento e demais disposições aplicáveis.

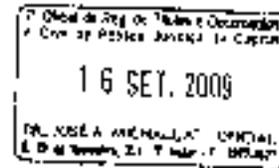
§ 1º - O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reservas sobre seus negócios.

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou nas determinações da assembleia de cotistas.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** não poderá, sem prévia audiência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. - rescindir ou não renovar os contratos celebrados ou a serem celebrados com as Empresas Contratadas, conforme definidas no parágrafo segundo do artigo 6º do presente Regulamento;





II. - vender imóveis adquiridos pelo **FUNDO**,

III. - ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item I acima; e

IV. - adquirir outros imóveis para o patrimônio do **FUNDO**, além daqueles integralizados quando de sua constituição, a não ser que estejam relacionados com o objeto e com a política de investimentos do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 32, item II, da Instrução CVM 472/08

§ 4º - A anuência prevista no parágrafo anterior será dada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, convocada especialmente para esse propósito.

Art. 6º - O **ADMINISTRADOR** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, ou poderá contratar tais serviços externamente.

§ 1º - Para o exercício de suas atribuições o **ADMINISTRADOR** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados:

I. - atividades de tesouraria, de controle e processamento de títulos e valores mobiliários;

II. - escrituração de cotas;

III. - custódia de ativos financeiros;

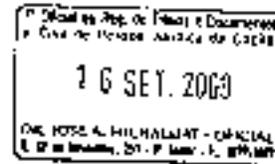
IV. - empresa de auditoria independente registrada na CVM;

V. - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**;

VI. - gestão de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e administração predial e de condomínio, para execução dos serviços de gerenciamento predial.



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name.



segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e estacionamento gratuito, bem como o gerenciamento de locações de shopping centers;

VII. - seguros contra danos físicos ao empreendimento;

VIII. - comercialização de áreas locáveis de shopping centers;

IX - administração e exploração de estacionamento rotativo pago; e

X - avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**

§ 2º - Os serviços indicados no item VI acima serão prestados pela Unishopping Administradora Ltda.; os serviços prestados no item IX poderão ser prestados pela Unishopping Administradora Ltda. ou por empresa especializada a ser escolhida pelos cotistas, e os serviços indicados no item VIII acima serão prestados pela Unishopping Consultoria Imobiliária Ltda. ("Empresas Contratadas")

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens III, IV, VI, VII, VIII, IX e X do presente artigo serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos deste Regulamento, os custos para a contratação de terceiros para os serviços mencionados no artigo 6º, caput, e itens I, II e V serão arcados pelo **ADMINISTRADOR**.

### DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 7º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

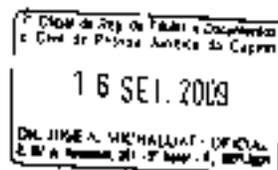
I. - prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;

II. - lojas;

III. - salas comerciais;

IV. - vagas de garagem;





V. - direitos sobre imóveis;

VI. - cotas de emissão do Fundo Original; e

VII. - cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez, nos termos do artigo 46, parágrafo único da Instrução CVM 472/08.

**Parágrafo Único** - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** será definida em Assembleia Geral de Cotistas, e realizada pelo **ADMINISTRADOR** segundo a política de investimento do **FUNDO**.

#### DAS COTAS

**Art. 8º** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pelo **ADMINISTRADOR** em nome dos respectivos titulares.

§ 1º - As cotas do **FUNDO** serão admitidas à negociação na BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("**BM&FBOVESPA**").

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral.

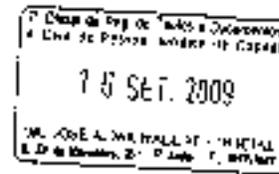
§ 3º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias gerais do **FUNDO**.

§ 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668/93, não é permitido o resgate de cotas pelo cotista.

§ 5º - O titular das cotas do **FUNDO**:

1. - Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e





II. - Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

Art. 9º - O **FUNDO** emite, na data de sua constituição, o total de 287.520 (duzentas e oitenta e sete mil quinhentas e vinte) cotas, no valor de R\$ 87,65 (oitenta e sete reais e sessenta e cinco centavos) cada, no montante de R\$ R\$ 25.201.128,00 (vinte e cinco milhões duzentos e um mil cento e vinte e oito reais), em série única, integralmente subscritas e integralizadas pela Parque D. Pedro I B.V., sociedade constituída e existente em conformidade com as leis de Luxemburgo, com sede em Luxemburgo, na 46A, Avenue J.F. Kennedy L-1855, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 05.714.740/0001-03.

### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

Art. 10 - As ofertas públicas primárias de cotas do **FUNDO** dar-se-ão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em Ata de Assembleia Geral de Cotistas, e dependerão de prévio registro na CVM, em conformidade com o disposto na Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), observadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

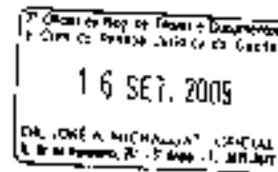
§ 1º - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou compromisso de investimento, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que, observado o limite de cotas emitidas e a seu critério, poderão atender às solicitações.

§ 3º - A critério do **ADMINISTRADOR** poderá ser admitida a integralização de cotas subscritas em moeda corrente nacional ou em bens imóveis e/ou direitos reais sobre os







Assembleia Geral de Cotistas, e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. - o valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. - aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 30 (dez) dias, contado a partir da data da publicação do anúncio de início das cotas objeto da nova emissão;

III. - nas eventuais novas emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

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

V. - de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas de novas emissões poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto do **FUNDO** ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no objeto e na política de investimentos do **FUNDO**;

VI. - a integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas;

VII. - o **ADMINISTRADOR** deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu





dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;

VIII. - a integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo respectivo compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os artigos 8º a 10, 89, 98, parágrafo 2º, e 115, parágrafos 1º e 2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.");

IX. - é admitido que, em eventuais novas emissões objeto de oferta pública, deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponível sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03;

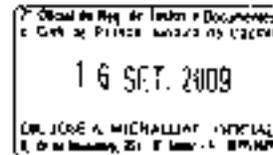
X. - a integralização de cotas de nova emissão pode ser à vista ou a prazo, conforme determinado no respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento. O compromisso de investimento é o documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o **ADMINISTRADOR** fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no presente Regulamento,

XI - não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior; e

XII. - se o incorporador, o construtor e os sócios de qualquer empreendimento imobiliário investido pelo **FUNDO**, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, subsciverem ou adquirirem no mercado quantidade superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas de emissão do **FUNDO**, o **FUNDO** passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Art. 12** - Observado o disposto no artigo 11, item XII, acima, não há limitação à subscrição de cotas do **FUNDO**, por qualquer pessoa física ou jurídica, residente e/ou





domiciliada no Brasil. Será admitida a subscrição de cotas por um mesmo investidor, nos termos do artigo 15, item IX, da Instrução CVM 472/08.

### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 13** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores ou dos adquirentes das cotas no mercado secundário.

### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DO SHOPPING**

**Art. 14** - A política de exploração de sua Participação no Shopping pelo **FUNDO** consiste na locação das áreas locáveis, dentre elas os EUCs, que compõem as unidades autônomas do Shopping, podendo, inclusive, vendê-las, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento, na legislação aplicável e na Convenção de Condomínio.

**Parágrafo Único** - De acordo com os contratos de locação dos EUCs do Shopping, caberá aos locatários, além do pagamento do aluguel, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os EUCs locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás etc., bem como o prêmio de seguro contra incêndio, ruído e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente ao Shopping objeto do **FUNDO**, bem como com relação as benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas, além de contribuir com o fundo de promoção do Shopping.

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 15** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme previsto no presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.



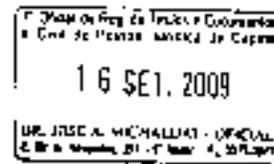
Ofício de Reg. de Títulos e Documentos  
e Cart. de Matr. Avulsas do Ceará  
16 SET. 2009  
DR. JOSÉ A. MACHADO - OFICIAL  
R. Brás, 201 - F. 1º - CEP. 61.050-300

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento e respeitado o disposto no parágrafo 7º do artigo 10 acima.

§ 2º - Entende-se por rendimento do **FUNDO** o produto decorrente do recebimento dos aluguéis e demais receitas de sua Participação no Shopping, deduzidas a Reserva de Contingência a seguir definida, e demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 472/08.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do Shopping será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") no valor correspondente a 1% (um por cento) do patrimônio líquido atual do **FUNDO** ou R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o que for maior, a partir do recebimento de sua participação dos aluguéis pelo **FUNDO**. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referam aos gastos rotineiros de manutenção do Shopping, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei de Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber: (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, (d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, (e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, (f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, (g) constituição de fundo de reserva; (h) despesas com adaptação de espaços do Shopping para adequação de lojas; e (i) outras despesas administrativas tais como aportes extraordinários de fundo de promoção e encargos comuns. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.





§4º - Para composição e reposição dos recursos da Reserva de Contingência, deverá ser retido o valor correspondente a até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal de sua Participação apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o valor estabelecido no parágrafo anterior.

§ 5º - O valor estabelecido no parágrafo 3º acima será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV ("IGP-M"), tendo como data base o índice referente ao mês de abril de 2009.

§ 6º - O resultado auferido num determinado exercício será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

§ 7 - Observado o limite estabelecido no parágrafo 1º do presente artigo, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação terá a destinação que lhe der a Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**.

§ 8º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

**Art. 16 -** Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

I. - selecionar os bens e direitos que compoem o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. - providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar na matrícula do Shopping que tais ativos imobiliários:





- (a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

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

- (a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
- (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais;
- (c) a documentação relativa à Participação do **FUNDO** no Shopping e às operações do **FUNDO**;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;

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

V. - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;



VI. - agir sempre no ótico e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

VII. - administrar os recursos do **FUNDO** de forma diligente e judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

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

IX. - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**; e

X. - fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas que venham a ser emitidas pelo **FUNDO**, contra recibo:

- (a) exemplar deste Regulamento;
- (b) prospecto da distribuição de Cotas do **FUNDO** (conforme aplicável); e
- (c) documento discriminando as despesas com comissões sobre cessão e transferência de Cotas, taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 17 - O ADMINISTRADOR** deve:

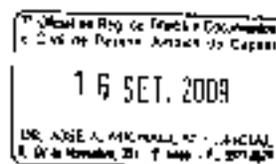
I. - zelar para que a violação do disposto no parágrafo 6º do presente artigo não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

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

III. - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;







(a) as demonstrações financeiras;

(b) o relatório do **ADMINISTRADOR**; e

(c) o parecer da Empresa de Auditoria; e

V. - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

§ 4º - Os relatórios do **ADMINISTRADOR** previstos no parágrafo segundo 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;

III. - informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

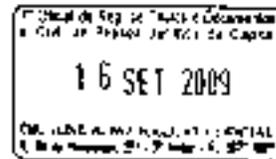
(a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;

(b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

(c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo a 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;

IV. - relação das obrigações contraídas no período;





V. - rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI. - o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendariais, 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.

§ 5º - O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar aos Cotistas 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;

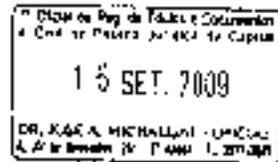
III. - prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400/03; e

IV. - fatos relevantes.

§ 6º - A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do **FUNDO**, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR** valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou ao Cotista.

§ 7º - A publicação de informações referidas neste artigo 17 deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações referidas neste artigo 17 à entidade





administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 8º - O **ADMINISTRADOR** deverá enviar a cada Cotista:

I. - no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

II. - semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Cotas, acompanhado do valor do patrimônio do **FUNDO** no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

III. - anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

**Art. 18** - Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

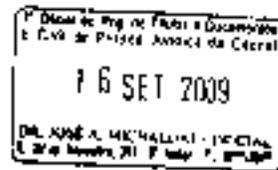
§1º - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo ao **ADMINISTRADOR** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM.

### **DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR**

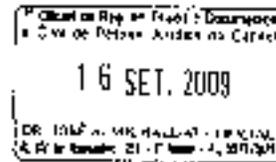
**Art. 19** - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:





- I. - receber depósito em sua conta corrente;
- II. - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. - contrair ou efetuar empréstimos;
- IV. - prestar fiança, avil. bem como aceitar ou cobrir-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. - aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. - aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. - vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries;
- VIII. - prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. - realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor;
- X. - onerar, sob qualquer forma, os ativos imobiliários ou mobiliários do **FUNDO**;
- XI. - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstos neste Regulamento e na Instrução CVM 472/08;
- XII. - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XIII. - praticar qualquer ato de liberalidade;





**Art. 20** - É vedado, ainda, ao **ADMINISTRADOR**, 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 seja transferido para benefício dos cotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

### **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Art. 21** - O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,23% (duzentos e trinta milésimos por cento) à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do **FUNDO** vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M, tendo como data base o mês e ano da constituição do **FUNDO** que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, acrescido do valor a ser pago a título de honorários, que nesta data perfaz o montante aproximado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a instituição depositária, devidamente credenciada pela CVM que prestará os serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, sendo que esta parcela da taxa de administração deverá ser paga diretamente à instituição depositária contratada. Não haverá a cobrança de taxa de desempenho ou de taxa de *performance*.

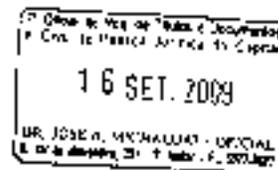
§ 1º - A taxa de administração será calculada e paga pelo **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR** mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

§ 2º - A parcela da taxa de administração destinada ao pagamento da instituição depositária devidamente credenciada pela CVM que prestará os serviços de escrituração das cotas do **FUNDO** poderá variar conforme o número de cotistas do **FUNDO**, bem como em caso de majoração dos honorários arbitrados pela instituição depositária contratada pelo **ADMINISTRADOR**, quando o contrato deverá ser alterado para refletir o referido aumento.

### **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**



A handwritten signature in black ink, written over the section header and extending into the text area below it.



**Art. 22** - O **ADMINISTRADOR** será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento assim como na hipótese de sua intervenção, liquidação, insolvência ou falência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

§ 2º - A Assembleia Geral que destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do **FUNDO**.

§ 3º - Cabe à Assembleia Geral decidir sobre a administração do **FUNDO** até a efetiva assunção de novo **ADMINISTRADOR**, observado o disposto no artigo 37 da Instrução CVM 477/08.

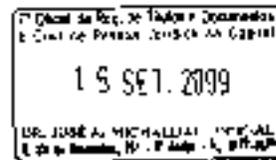
§ 4º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o parágrafo 1º acima no prazo de 10 (dez) dias, contado a partir de sua renúncia.

§ 5º - No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado a partir 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**.

§ 6º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade líquida desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 7º - O **ADMINISTRADOR** permanecerá no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e





direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, 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**.

§ 8º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contado a partir 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**.

§ 9º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 10 - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

**Art. 23** - Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

#### **DA ASSEMBLÉIA GERAL.**

**Art. 24** - Compete privativamente à Assembleia Geral dos cotistas deliberar sobre:

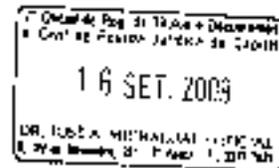
- I. - as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. - a distribuição do resultado aos cotistas;





- III. - a distribuição aos cotistas dos valores em excesso destinados à Reserva de Contingência;
- IV. - alteração do presente Regulamento;
- V. - destituição do **ADMINISTRADOR**;
- VI. - substituição do **ADMINISTRADOR** nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- VII. - emissão de novas cotas, bem como a aprovação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na sua subscrição e integralização;
- VIII. - fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- IX. - dissolução e liquidação do **FUNDO**, no que concerne a assuntos que não estejam disciplinados neste Regulamento;
- X. - determinação ao **ADMINISTRADOR** pela adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**;
- XI. - as matérias constantes do parágrafo 3º do artigo 5º e parágrafo único do artigo 7º deste Regulamento;
- XII. - escolha da empresa responsável pela avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIII. - eleição e destituição do representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM 472/08;
- XIV. - o aumento das despesas e encargos do **FUNDO**, e
- XV. - rescisão ou não renovação dos contratos celebrados ou a serem celebrados com as Empresas Contratadas.





§ 1º - A rescisão ou não renovação dos contratos com as Empresas Contratadas, de que trata o item XV acima, somente se dará mediante a ocorrência dos seguintes eventos:

I. - inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas pelas Empresas Contratadas em qualquer contrato assinado com o **FUNDO**, não tendo sido tal inadimplemento resolvido no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir do recebimento pelas Empresas Contratadas da notificação de referido inadimplemento por parte do **FUNDO**;

II. - negligência, conduta dolosa ou fraude, conforme determinada por uma sentença condenatória transitada em julgado, por parte das Empresas Contratadas e/ou de seus diretores e administradores agindo em nome das Empresas Contratadas; ou

III. - insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial ou falência das Empresas Contratadas.

§ 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembléia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas, nos termos deste Regulamento.

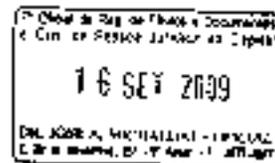
**Art. 25** - Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembléia Geral.

§ 1º - A Assembléia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do **FUNDO** ou dos cotistas, observado os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembléia Geral, às expensas dos requerentes, salvo se a Assembléia Geral assiu convocado deliberar em contrário.

**Art. 26** - A convocação da Assembléia Geral deve ser feita mediante envio a cada cotista de e-mail eletrônico (e-mail) ou via fax-símile ou por correspondência, devendo constar





dia, hora e local (conforme aplicável) de realização da Assembleia Geral e os assuntos a serem discutidos e votados, sendo vedada a inclusão de matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral sob a rubrica de assuntos gerais.

§ 1º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, contados da data de publicação do primeiro anúncio, ou com 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para a sua realização.

§ 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

§ 3º - Se, por qualquer motivo, a Assembleia Geral não se realizar, ou na ausência de quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo 5 (cinco) dias úteis.

§ 4º - Será admitida a realização de Assembleias Gerais por meio de conferências telefônicas ou vídeo conferências, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados.

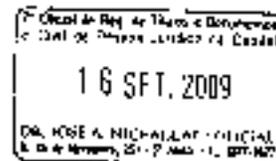
§ 5º - Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecem todos os cotistas.

§ 6º - Na contagem dos prazos fixados no presente artigo 26, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

Art. 27 - A Assembleia Geral que deliberar sobre as demonstrações contábeis do FUNDO deverá realizar-se em até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir do término do exercício social.

**Parágrafo Único** - A Assembleia Geral referida no *caput* somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.





**Art. 28** - A Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de cotistas que representem a maioria das cotas emitidas e, em segunda convocação, com qualquer número.

**Parágrafo Único** - Para os efeitos deste Regulamento, considera-se:

I. - maioria absoluta dos cotistas como sendo a maioria de todos os cotistas detentores de cotas de emissão do **FUNDO**, ou seja, cotista ou cotistas que detenham e/ou representem mais de 50% (cinquenta por cento) de todas as cotas de emissão do **FUNDO**; e

II. - maioria simples como sendo a maioria dos cotistas dentre aqueles presentes a uma determinada assembleia ou reunião do **FUNDO**, ou seja, cotista ou cotistas que representem e/ou detenham mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas de emissão de **FUNDO** representadas e/ou devidas pelos cotistas presentes à referida assembleia ou reunião.

**Art. 29** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo único, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo Único** - As seguintes decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por maioria absoluta dos cotistas:

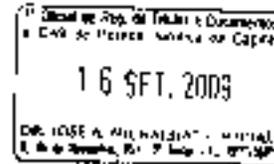
I. - modificações no artigo 2º (objeto do **FUNDO**) e/ou no artigo 3º (política de investimento do **FUNDO**) do Regulamento;

II. - fusão, incorporação, cisão, transformação, dissolução ou liquidação do **FUNDO**;

III. - amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO**;

IV. - realização de expansão, alteração de prazo, critérios e condições para o cumprimento de obrigação envolvendo a construção;





V. - deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas;

VI. - venda de imóveis adquiridos pelo **FUNDO** ou de sua propriedade; e

VII. - apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo **FUNDO**.

**Art. 30** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no Registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Art. 31** - O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício da voto pedido;

II. - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

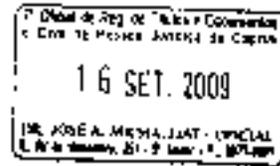
III. - ser dirigido a todos os Cotistas

**§ 1º** - É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do **FUNDO** para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos acima.

**§ 2º** - O **ADMINISTRADOR**, ao receber a solicitação de que trata o parágrafo acima, fará:

I. - entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou





II. - manjar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

§ 3º - O Cotista que utilizar a facilidade prevista acima deverá informar o **ADMINISTRADOR** do fato de sua proposta

§ 4º - O **ADMINISTRADOR** pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de Cotistas os custos de emissão de referida lista, caso existam,

§ 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**, em nome de Cotistas, serão arcuados pelo Administrador.

§ 6º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

I. - o **ADMINISTRADOR**;

II. - os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**,

III. - empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, seus sócios, diretores e funcionários; e

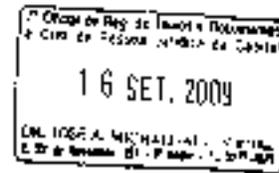
IV. - os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios diretos, diretores e funcionários.

§ 7º - Não se aplica a vedação prevista no parágrafo 6º acima quando:

I - os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos itens I a IV do parágrafo 6º acima; ou

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





**Art. 32** - Além de observar o quorum previsto no artigo 29, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução, liquidação ou amortização das cotas do **FUNDO** deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

**Parágrafo Único** - No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos no artigo 37 da Instrução CVM 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha da substituta ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias para proceder à liquidação do **FUNDO**.

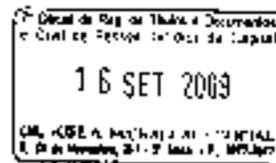
**Art. 33** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por escrito dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. A resposta pelos Cotistas à consulta deverá ser dada dentro do prazo de 15 (quinze) dias e a ausência de resposta neste prazo será considerada como ausência por parte dos Cotistas, entendendo-se por estes aprovada a deliberação, desde que tal interpretação conste da consulta.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 34** - O **FUNDO** poderá ter um representante dos cotistas nomeado pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a renomeação, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. - o representante deverá ser cotista do **FUNDO**;
- II. - não poderá exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- III. - não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.





**Parágrafo Único** - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

**Art. 35** - Compete ao representante dos cotistas:

- I. - solicitar qualquer informação ao **ADMINISTRADOR**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar;
- II. - emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembleia Geral de Cotistas;
- III. - fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;
- IV. - fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**; e
- V. - representar os cotistas junto ao **ADMINISTRADOR**, quando autorizado em Assembleia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

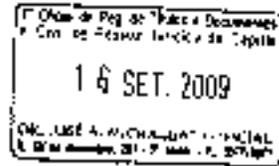
**Parágrafo Único** - Poderá o **ADMINISTRADOR** solicitar a participação do representante dos cotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 36** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 37** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.





**Parágrafo Único** - 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**.

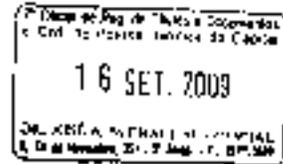
**Art. 38** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, emissão e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 39** - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

- I. - remuneração do **ADMINISTRADOR**;
- II. - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- III. - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- IV. - despesas com correspondência e outros expedientes do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas e com a impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas no regulamento pertinente ou neste Regulamento;
- V. - despesas com a distribuição primária de cotas, bem como seu registro para negociação em mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa da BM&FBovespa;
- VI. - despesas com admissão de cotas à negociação em mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa da BM&FBovespa, se for o caso;
- VII. - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento de sua Participação no Shopping;





VIII. - 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**;

IX. - os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

X. - valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas atribuições;

XI. - as despesas de qualquer natureza inerentes à fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FUNDO** e à realização de Assembleia Geral de cotistas;

XII. - a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

XIII. - despesas relativas às avaliações obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472/08;

XIV. - despesas necessárias à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

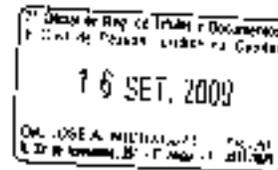
XV. - taxas de ingresso e saída dos fundos das quais o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XVI. - honorários e despesas relacionados às atividades previstas no parágrafo primeiro do artigo 6º deste Regulamento.

§ 1º - Correrão por conta do **ADMINISTRADOR** quaisquer despesas não previstas neste Regulamento e na Instrução CVM 472/08 como encargos do **FUNDO**.

§ 2º - O Administrador poderá estabelecer as parcelas da taxa de administração que deverão ser pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório destas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.





## **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 40** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

**Art. 41** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

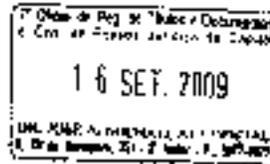
**Parágrafo Único** - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 42** - Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. - o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;
- II. - a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III. - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro ao CNPJ.

**Art. 43** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.





**Art. 44** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

### DISPOSICÕES GERAIS

**Art. 45** - Para os fins do presente Regulamento, considerar-se pessoas ligadas:

I. - com relação ao **ADMINISTRADOR**, (a) a sociedade controlada ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, de seus administradores e acionistas, (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos nos estatutos ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM, e (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas em (a) e (b), e

II. - com relação ao incorporador, ao construtor e aos sócios referenciados no item XII do artigo 11 deste Regulamento: (a) se pessoa física, seus parentes até o segundo grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau, (b) se pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definida nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 243 da Lei das S.A.

**Art. 46** - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 14 de setembro de 2009

**BANCO OURINVEST S.A**  
**ADMINISTRADOR**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO B**

### **Matrícula do imóvel Cartório de Registro de Imóveis**





SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
- DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo

Dir. de Registro



Cert. nº 242566

MATRÍCULA

126946

FOLHA

01

2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo

2.º Oficial de Reg. 3.º

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Unidade autônoma designada como Bloco 01-A, do "Shopping Parque Dom Pedro", situado na Avenida Guilherme Campos nº. 500, nesta cidade e comarca de Campinas, Estado de São Paulo, 2.ª circunscrição imobiliária, composto de lojas e restaurantes comerciais, com as seguintes áreas: área útil de 110.413,3850m²; área comum de 49.890,4837m²; área total de 160.303,8687m², com fração ideal no terreno de 89,89957% ou 428.382,5065m². (designadas para simples identificação e localização interna dentro da unidade autônoma de Espaços de Uso Comercial - EUC's como: L 001, L 002, L 003, L 004, L 005, L 005-A, L 006, L 007, L 008, L 009, L 009-A, L 011, L 012, L 013, L 014, L 015, L 016, L 019, L 020, L 021, L 022, L 023, L 024, L 025, L 026, L 027, L 028, L 029, L 030, L 030-B, L 030-C, L 030-D, L 030-E, L 031, L 032, L 033, L 034, L 035, L 036, L 037, L 038, L 039, L 040, L 044, L 045, L 046, L 047, L 48, L 49, L 050, L 051, L 053, L 054, L 055, L 056, L 057, L 057-A, L 058, L 059, L 060, L 061, L 062, L 063, L 064, L 065, L 066, L 067, L 068, L 069, L 070, L 071, L 072, L 073, L 074, L 075, L 075-A, L 076, L 077, L 078, L 079, L 080, L 081, L 082, L 083, L 084, L 085, L 086, L 087, L 088, L 089, L 090, L 091, L 092, L 093, L 094, L 095, L 096, L 100, L 101, L 102, L 106, L 107, L 108, L 109, L 111, L 112, L 113, L 115, L 116, L 116-A, L 116-B, L 116-C, L 116-D, L 117, L 118, L 119, L 120, L 121, L 122, L 123, L 124, L 125, L 126, L 127, L 128, L 129, L 130, L 131, L 132, L 133, L 134, L 135, L 136, L 137, L 139, L 145, L 146, L 147, L 151, L 152, L 153, L 153-A, L 154, L 154-A, L 156, L 157, L 158, L 158-A, L 158-B, L 160-A, L 161, L 162, L 163, L 164, L 165, L 166, L 167, L 168, L 169, L 170, L 171, L 172, L 173, L 174, L 175, L 177, L 178, L 178-A, L 179, L 180, L 181, L 182, L 183, L 184, L 185, L 186, L 187, L 188, L 189, L 190, L 191, L 192, L 193, L 194, L 195, L 196, L 197, L 198, L 199, L 200, L 201, L 202, L 203, L 204, L 205, L 206, L 207, L 208, L 209, L 210, L 211, L 212, L 213, L 214, L 215, L 216, L 219, L 220, L 221, L 222, L 223, L 223-A, L 226, L 227, L 228, L 229, L 230, L 231, L 232, L 233, L 234, L 235, L 236, L 237, L 238, L 239, L 240, L 241, L 242, L 243, L 244, L 245, L 246, L 247, L 248, L 249, L 250, L 250-A, L 251, L 252, L 253, L 254, L 255, L 256, L 257, L 258, L 259, L 260, L 261, L 262, L 263, L 264, L 265, L 266, L 267, L 268, L 269, L 270, L 271, L 272, L 273, L 274, L 275, L 276, L 277, L 278, L 279, L 280, L 281, L 282, L 283, L 284, L 285, L 286, L 287, L 288, L 289, L 290, L 291, L 292, L 293, L 294, L 295, L 296, L 297,

V. VERBO

Rua General Osório n.º 811 - 2.ª Andar - Campinas - SP - Fone: (19) 3336-3336 - 3331-4411 - 3331-8588

1075-88982000



SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO  
Pol. João Luis Francisco de Camargo  
DIRETOR-GERENTE



MATRÍCULA: 126946  
FOLHA: 01  
VERBO



L 290, L 299, L 300, L 301, L 301-A, L 302, L 303, L 304, L 305, L 305-A, L 306, L 307, L 308, L 309, L 310, L 311, L 312, L 313, L 314, L 315, L 316, L 317, L 317-A, L 318, L 319, L 320, L 321, L 322-A, L 323, L 324, L 325, L 326, A-001, A-002, A-003, A-004, A-005, A-005-A, A-006, A-007, A-008, A-010, A-011, A-12, A-13, A-104, A-015, A-016, A-017, A-018; BL-II, F-006, F-007, F-008, F-009, F-010, F-011, F-012, F-013, F-014, F-015, F-016, F-017, F-018, F-019, F-020, F-021, F-022, F-025, F-026, F-027, F-027-A, F-028, F-029, F-030, F-031, F-032, F-033, F-034, F-035, F-036, F-037, F-037-A, F-037-B, F-037-C, F-037-D, F-037-E; FX-01, FX-02, FX-03, FX-04, FX-05, LX-010, LX-017, LX-018, LX-041, LX-052, LX-096, LX-097, LX-098, LX-099, LX-103, LX-104, LX-105, LX-110, LX-114, LX-138, LX-141, LX-142, LX-143, LX-144, LX-148, LX-149, LX-150, LX-159, LX-160, LX-176, LX-208, LX-209, LX-217, LX-217-A, LX-217-B, LX-218, LX-224, LX-225, LX-322-R-001, R-003, R-004, R-004-A, R-005, R-006, R-006-B, R-006-C, R-007, R-008, R-009, RX-002, RX-005, RX-006-A, RX-006-A, RX-006-B, RX-006-C, S/L-001, S/L-004, S/L-005, S-001, S-002, S-003, S-004, S-005, S-006, S-007, S-008, S-009, S-010, S-011, S-012, S-013, S-014, S-015, S-016, S-017), este bloco esta edificado no terreno com a área perimetral da matrícula nº. 106.977, ou seja, 476.490,03m².

**PROPRIETÁRIA:** SIERRA INVESTIMENTOS BRASIL LTDA, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1.184, 13º andar, sala 131, Vila Olímpia, CNPJ nº. 01.874.077/0001-53.

**REGISTROS ANTERIORES:** R-4/M-104,441 e M-106.977 18/02/2001 e R-3/M-106.977 de 22/10/2004 (Instituição de condomínio).

**CCPM:** 3261.41.02.001.01001 (Área maior)

Campinas, 08 de abril de 2009.

*Alberio Rodrigues Freire*  
Alberio Rodrigues Freire  
Escritor Autorizado

126946-01

106.977-003

107755222

Michel Antônio Oliveira

107755222



SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo  
1974210-1



3 de 4



MATRÍCULA  
**126946**

FOLHA  
**02**

**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CAMPINAS - SP

Bel. João Luiz Teixeira de Camargo  
2º Oficial de Registro  
LIVRO N.º ... REGISTRO GERAL

*Camargo*

R-1 - Por escritura lavrada em 19 de fevereiro de 2009, na notas do Tabelião do Distrito de Souzas, comarca de Campinas/SP, livro nº. 128, fls. 307, a proprietária **SIERRA INVESTIMENTOS BRASIL LTDA**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1.184, 13º andar, sala 181, Vila Olímpia, CNPJ nº. 01.874.077/0001-63, transfere o imóvel matriculado em conformância de bens ao **BANCO URINVEST S/A**, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista nº. 1.728, sobreloja, 1ª, 2ª e 11ª andares, CNPJ nº. 78.632.767/0001-20, pelo valor de R\$191.680.000,00 (incluso o imóvel consistente no bloco 2, do mesmo empreendimento), Campinas, 06 de abril de 2009.

*Alberto Rodrigues Freire*

Alberto Rodrigues Freire  
Escrivente Autorizado

Av-2 - Nos termos da escritura objeto do R-1, **BANCO URINVEST S/A**, já qualificado, declara que o imóvel foi adquirido para integrar-se ao patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO**, constituído de acordo com a lei 8.668/93 e instrução CVM nº 205/1994, revogada pela CVM nº. 472/2008, CNPJ nº. 07.224.018/0001-60, entidade sem personalidade jurídica, conforme artigo 1º da lei 8.668/93, e ficará mantido sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos. O referido bloco não se comunica com o patrimônio do Banco Urinvest S/A, que figura como administrador do FUNDO observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integrem o ativo da administradora; II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis. Campinas, 06 de abril de 2009.

*Alberto Rodrigues Freire*

Alberto Rodrigues Freire  
Escrivente Autorizado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAMPINAS - SP  
06 de Abril de 2009



**SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO**

*Prof. João Luiz Figueira de Camargo*  
Diretor Executivo



**CERTIDÃO - 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS**

CERTIFICO a todos que a credenciada acima mencionada, inscrita na Ficha A que se encontra anexada nos livros de registro nº do ad. 18 do tel. nº 801273, do livro de matrícula nº 126945 com 3 páginas, Campinas, 8 de abril de 2010.

*[Handwritten Signature]*  
Craizy Orlan Barcelos, Escrevente Autôgrafa

Imposto	Fundo	Imposto	Reg. Ont.	Imp. Aut.	Total
R\$ 14,92	R\$ 5,38	R\$ 2,48	R\$ 1,00	R\$ 1,10	R\$ 24,78

**ATENÇÃO:** Certidão válida por 30 dias somente para efeito notarial e de registro

20

UNICAMP - UNIVERSIDADE DE CAMPINAS

INSTITUTO DE ECONOMIA

UNIVERSIDADE DE CAMPINAS

1077 AP 6802 36

10/04/2010

1077 AP 6802 36



SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO  
*Bel. João Luiz Teixeira de Carvalho*  
2º Oficial de Registro



1 de 2

Cert. nº 242566

MATRICULA  
**126947**

FOLHA  
**01**

**2.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
CAMPINAS - SP

*Bel. João Luiz Teixeira de Carvalho*  
2º Oficial de Registro  
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Unidade autônoma designada como **Bloco 02**, do "Shopping Parque Dom Pedro", situado na Avenida Guilherme Campos nº. 500, nesta cidade e comarca de Campinas, Estado de São Paulo, 2ª circunscrição imobiliária, composto de uma única loja, contendo pavimento térreo e sobreloja, com as seguintes áreas: área útil de 15.200,00m²; área comum: 5.494,5148m²; área total de 20.694,5148m², com fração ideal no terreno de 8,18511% ou 38.805,9237m² (designada para simples identificação o localização de espaço de uso comercial BL 2), este bloco está edificado no terreno com a área perimetral da matrícula nº. 108.977, ou seja, 476.490,03m².

**PROPRIETÁRIA:** SIERRA INVESTIMENTOS BRASIL LTDA, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1.184, 13º andar, sala 131, Vila Olímpia, CNPJ nº. 01.874.077/0001-53.

**REGISTROS ANTERIORES:** R-4/M-104.441 e M-106.977 16/02/2001 e R-3/M-106.977 de 22/10/2004 (Instituição de condomínio).

**CCPM:** 3261.41.02.001.01001 (área maior)

Campinas, 08 de abril de 2009.

Alberto Rodrigues Freire  
Escrivente Autorizado

**R-1** - Por escritura lavrada em 19 de fevereiro de 2009, na notas do Tabelião do Distrito de Sousa, Comarca de Campinas/SP, livro nº. 198, fls. 307, a proprietária **SIERRA INVESTIMENTOS BRASIL LTDA**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1.184, 13º andar, sala 131, Vila Olímpia, CNPJ nº. 01.874.077/0001-53, transfere o imóvel matriculado em conferência de bens ao BANCO OURINVEST S/A, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista nº. 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, CNPJ nº. 78.832.787/0001-20, pelo valor de R\$191.680.000,00 (Incluso o imóvel consistente no bloco 1-A, do mesmo empreendimento).  
Campinas, 08 de abril de 2009.

Alberto Rodrigues Freire  
Escrivente Autorizado



VERSO



SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Pol. João Lins Francisco de Camargo  
DIA DO REGISTRAR



MATRÍCULA: 126947  
FOLHA: 01  
VENC:

Av-2 - Nos termos da escritura objeto do B.1, BANCO CURINVEST S/A, já qualificado, declara que o imóvel foi adquirido para integrar-se ao patrimônio do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PARQUE D. PEDRO, constituído de acordo com a lei 8.668/93 e Instrução CVM nº 205/1994, revogada pela CVM nº. 472/2008, CNPJ nº. 07.224.019/0001-60, entidade sem personalidade jurídica, conforme artigo 1º da lei 8.668/93, e ficará mantido sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos. O referido bloco não se comunica com o patrimônio do Banco Curinvest S/A, que figura como administrador do FUNDO observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integrem o ativo da administradora; II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis. Campinas, 06 de abril de 2009.

Alberto Rodrigues Fróis  
Escrivente Autorizado

CERTIDÃO - 2ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS

CERTIFICADO que a presente cópia é reprodução fiel de uma cópia original, lavrada nos termos do parágrafo 1º do art. 19º da Lei nº 8.012/73

Certidão de matrícula nº 126947 com 2 páginas.

Campinas, 06 de abril de 2009.

Guilherme D'Avila, Escrivente Autorizado

Valor	Estado	Imposto	Res. C.M.T.	Imposto	Total
R\$ 10,92	R\$ 0,30	R\$ 3,98	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 17,20

ATENÇÃO: Cópia lavrada por Oficial para efeito notarial e registro

20

10/04/09

126947-01

## **ANEXO C**

### **Contrato de Prestação de Serviços de Instituição Depositária**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SOLUÇÕES PARA O  
MERCADO DE CAPITAIS

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS  
DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS

BANCO ITAÚ S.A. ("ITAUBANCO")		CNPJ 60.701.190/0001-04	
Endereço Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100	Cidade São Paulo	Estado SP	CEP 04344-902

e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER, representando por seu administrador, qualificado neste quadro: BANCO OURINVEST S.A. ("ADMINISTRADOR")		CNPJ 78.632.767/0001-20	
Endereço Av. Paulista, 1.728	Cidade São Paulo	Estado SP	CEP 01310-200

considerando que:

- (a) o ITAUBANCO é instituição financeira devidamente autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimento;
- (b) o ADMINISTRADOR está habilitado e autorizado pela CVM para o exercício das atividades relativas à administração dos FUNDOS, podendo praticar todos os atos previstos neste contrato e na legislação vigente;
- (c) o FUNDO, representado pelo ADMINISTRADOR, deseja contratar o ITAUBANCO para prestar os serviços de escrituração de cotas do FUNDO, nos termos Regulamento do FUNDO ("REGULAMENTO");
- (d) o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado;

contratam o que segue.

**1. OBJETO**

- 1.1. O ITAUBANCO prestará para o FUNDO os serviços especificados neste contrato e no Anexo I – Detalhamento dos Serviços ("SERVIÇOS"), relativos à escrituração de suas cotas ("COTAS"), que contemplam, entre outras, as atividades de (i) registro das COTAS em nome de seus respectivos titulares; e (ii) liquidação de direitos dos titulares das COTAS ("CRÉDITOS"), nos termos deste contrato e do REGULAMENTO.
- 1.2. Poderão ser objeto deste contrato múltiplas emissões de cotas ("EMISSÃO" ou "EMISSÕES"), que ficarão vinculadas a este contrato, nos termos dos respectivos atos relativos à EMISSÃO, boletins de subscrição e versão atualizada do REGULAMENTO, que deverão ser encaminhados ao ITAUBANCO.



## 2. PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

2.1. **MANDATO** – O FUNDO confere ao ITAUBANCO poderes especiais para, em seu nome, praticar todos os atos necessários à execução dos SERVIÇOS.

2.2. **DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES** – O ADMINISTRADOR deverá entregar ao ITAUBANCO a cópia dos atos relativos à emissão das COTAS e eventuais alterações do REGULAMENTO na mesma data em que tenham sido realizados ou até a contratação dos SERVIÇOS.

2.2.1. Na hipótese de haver câmaras de liquidação e custódia como titulares fiduciárias das COTAS, o ITAUBANCO liquidará os direitos inerentes às COTAS diretamente com a câmara de liquidação e custódia via reserva bancária.

2.2.2. Para permitir a correta prestação dos SERVIÇOS, o ADMINISTRADOR compromete-se a fornecer, mediante solicitação do ITAUBANCO, documentos e informações complementares a este contrato, bem como a atuar junto aos detentores de tais documentos e informações para que o ITAUBANCO os receba.

2.2.3. A falta ou incorreção desses documentos e informações, nos termos e condições solicitados, poderá inviabilizar a execução, total ou parcial, dos SERVIÇOS pelo ITAUBANCO, que não arcará, em hipótese nenhuma, com os prejuízos daí decorrentes.

2.3. **RELATÓRIOS E PRESTAÇÃO DE CONTAS** – As informações prestadas pelo ITAUBANCO ao ADMINISTRADOR em decorrência dos SERVIÇOS, tais como relatórios, esclarecimentos, extratos contendo dados dos titulares das COTAS, eventuais movimentações de COTAS, histórico de pagamento de CRÉDITOS, entre outros, serão disponibilizadas pelo ITAUBANCO ao ADMINISTRADOR por meio eletrônico, nos termos definidos no Anexo I.

2.4. **REGISTROS DAS COTAS** – O ITAUBANCO manterá registros cadastrais atualizados dos titulares das COTAS, conforme dados constantes dos boletins de subscrição, que poderão ser atualizados mediante comunicação formal do ADMINISTRADOR ou dos titulares das COTAS ao ITAUBANCO.

2.5. **PROCEDIMENTOS RELATIVOS AO PAGAMENTO DOS CRÉDITOS** - O ITAUBANCO calculará o valor líquido a ser distribuído aos titulares das COTAS e o valor dessas COTAS conforme procedimentos previstos neste contrato e no REGULAMENTO.

2.5.1. Se o FUNDO for titular de conta corrente no ITAUBANCO, o ADMINISTRADOR deverá manter saldo suficiente disponível no valor total a ser pago aos titulares das COTAS, para débito do ITAUBANCO com 1 (um) dia de antecedência em relação à data de liquidação dos CRÉDITOS ("CONTA DO FUNDO").

AGÊNCIA nº

CONTA CORRENTE nº

- 2.5.1.1. Na hipótese de inexistência ou encerramento da CONTA DO FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá transferir referido valor por meio de depósito na conta corrente previamente informada pelo ITAUBANCO ("CONTA OPERACIONAL").
- 2.5.1.2. Se o ADMINISTRADOR disponibilizar na CONTA DO FUNDO ou transferir para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor total a ser pago aos titulares das COTAS apenas na data da liquidação dos CRÉDITOS e dentro de horário compatível com a liquidação dos CRÉDITOS, arcará com a multa moratória, prevista no subitem 7.1, a qual deverá ser paga ao ITAUBANCO na mesma data da transferência, juntamente com o total dos CRÉDITOS.
- 2.5.1.3. Caso o ADMINISTRADOR não disponibilize na CONTA DO FUNDO ou não deposite na CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor da multa moratória juntamente com os CRÉDITOS, o ITAUBANCO emitirá fatura de cobrança ao ADMINISTRADOR.
- 2.5.1.4. A ausência do valor total dos CRÉDITOS na CONTA DO FUNDO ou na CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, dentro dos prazos previstos acima, constituirá justo motivo para que o ITAUBANCO deixe de realizar a liquidação dos CRÉDITOS até que haja repactuação sobre nova data de liquidação aprovada pelos cotistas por meio de assembléia geral, sem que nenhuma responsabilidade possa ser imputada ao ITAUBANCO.
- 2.5.2. O ADMINISTRADOR, desde já, autoriza o ITAUBANCO a debitar os valores previstos nos subitens anteriores da CONTA DO FUNDO, se for o caso.
- 2.5.3. Respeitados os termos e condições deste contrato, o ITAUBANCO realizará o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS, conforme dados constantes de seus registros cadastrais.
- 2.5.4. O ITAUBANCO devolverá ao ADMINISTRADOR o valor dos CRÉDITOS que não tenham sido entregues aos seus respectivos titulares por falhas, incorreção ou desatualização de dados cadastrais.

### 3. OBRIGAÇÕES DO ITAUBANCO

- 3.1. O ITAUBANCO obriga-se a:
- 3.1.1. observar estritamente as instruções que lhe forem dadas pelo ADMINISTRADOR e os princípios e normas profissionais de diligência, prudência e perícia para a execução dos SERVIÇOS;
- 3.1.2. manter adequados os registros cadastrais dos titulares das COTAS, conforme dados que lhe forem fornecidos pelo ADMINISTRADOR e pelos próprios titulares das COTAS;



- 3.1.3. realizar o débito dos valores devidos na CONTA DO FUNDO, nos termos definidos neste contrato, exceto nas hipóteses de ausência ou encerramento desta conta;
- 3.1.4. realizar tempestivamente o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS, desde que observados todos os termos e condições estabelecidos neste contrato.
- 3.2. O ITAUBANCO não será responsável:
- 3.2.1. pelos eventuais prejuízos sofridos pelo ADMINISTRADOR, pelo FUNDO, pelos titulares das COTAS ou quaisquer questionamentos, em esfera administrativa, judicial ou extrajudicial, de objeto comercial, civil e fiscal em decorrência da manutenção de registros cadastrais incorretos, inexatos ou desatualizados por motivo imputável ao ADMINISTRADOR, ao FUNDO, às Câmaras de Liquidação e Custódia ou aos titulares das COTAS;
- 3.2.2. pelos eventuais prejuízos sofridos pelo ADMINISTRADOR, pelo FUNDO, pelos titulares das COTAS ou por terceiros em decorrência liquidação ou da impossibilidade de realizá-la por motivo imputável ao ADMINISTRADOR, ao FUNDO, às Câmaras de Liquidação e Custódia ou aos titulares das COTAS, tais como, exemplificativamente, falta de atualização ou de exatidão dos dados cadastrais recebidos, falta de aprovação tempestiva da minuta de cálculo dos valores a que os titulares das COTAS têm direito e atraso na transferência do valor total dos CRÉDITOS ao ITAUBANCO;
- 3.2.3. pela inexecução dos SERVIÇOS, total ou parcial, decorrente da falta, atraso ou vício de qualidade nas informações que devam ser fornecidas pelo ADMINISTRADOR ou por terceiros, devendo o ADMINISTRADOR atuar tempestivamente junto a eles de forma a garantir o recebimento das informações pelo ITAUBANCO;
- 3.2.4. por qualquer ato do ADMINISTRADOR e/ou dos titulares das COTAS que possa ser interpretado pelas autoridades competentes como infração à legislação vigente sobre prevenção a crimes de lavagem de dinheiro, ainda que levados a efeito por meio dos SERVIÇOS.

#### 4. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

- 4.1. O ADMINISTRADOR obriga-se a:
- 4.1.1. manter o ITAUBANCO como único prestador dos SERVIÇOS e fornecer ao ITAUBANCO todas as informações necessárias para executar as atividades ora estabelecidas, respondendo integral e isoladamente pela existência e regularidade das COTAS;

- 4.1.2. enviar ao ITAUBANCO os boletins de subscrição com os dados dos titulares das COTAS, mantendo o ITAUBANCO permanentemente informado acerca de deliberações relacionadas com as EMISSÕES;
- 4.1.3. providenciar a identificação e cadastro dos titulares das COTAS, na forma da lei, responsabilizando-se por tais dados e manutenção dos registros;
- 4.1.4. informar imediatamente o ITAUBANCO sobre eventual exercício, pelos titulares das COTAS, de qualquer direito expresso no REGULAMENTO, sendo que o descumprimento desta obrigação isentará o ITAUBANCO de responsabilidade em relação ao exercício de tal direito;
- 4.1.5. manter na CONTA DO FUNDO saldo disponível suficiente ou, nas hipóteses de inexistência ou encerramento desta conta, transferir para a CONTA OPERACIONAL o valor total dos CRÉDITOS na forma e no prazo estabelecidos neste contrato, sendo que o descumprimento desta obrigação isentará o ITAUBANCO de responsabilidade pelo pagamento dos CRÉDITOS, além de ensejar eventual multa moratória;
- 4.1.6. empregar toda a diligência necessária para verificar a origem e natureza dos recursos dos titulares das COTAS, ou delegar tal verificação às instituições encarregadas da distribuição ou negociação dos ativos, em consonância com a legislação relativa à prevenção dos crimes e práticas ilícitas de lavagem de dinheiro, (i) isentando o ITAUBANCO de responsabilidade quanto à origem ou natureza dos recursos dos titulares das COTAS.

## 5. CONFIDENCIALIDADE

- 5.1. As partes, seus dirigentes, funcionários e representantes a qualquer título manterão sigilo a respeito de todas as informações a que tiverem acesso em decorrência deste contrato ("INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS"), durante a sua execução e após o seu encerramento.
- 5.2. São consideradas INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS, para os fins deste contrato, todos os documentos, informações gerais, comerciais, operacionais ou outros dados privativos das partes, de seus clientes e de pessoas ou entidades com as quais mantenham relacionamento, excetuadas apenas aquelas que (i) sejam ou se tornem de domínio público sem a interferência de qualquer parte; e (ii) sejam de conhecimento de qualquer parte ou de seus representantes antes do início das negociações que resultaram neste contrato.
- 5.3. As partes somente poderão revelar a terceiros INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS mediante prévia autorização escrita da parte proprietária da informação, exceto no caso de determinação de autoridade pública ou em decorrência de ordem judicial, hipóteses em que procederão como segue: (i) imediatamente dará notícia à parte proprietária das INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS a respeito da ordem da autoridade pública ou do juiz, exceto se da intimação constar vedação nesse sentido; e (ii) prestará todas as informações e subsídios que possam ser necessários para que o titular das INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS, a seu critério, possa defender-se contra a





- 9.1. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, mas os SERVIÇOS passarão a ser prestados e remunerados após o recebimento dos respectivos atos que deliberaram sobre a EMISSÃO das COTAS e dos boletins de subscrição.
- 9.2. Este contrato vigorará pelo prazo de vigência do FUNDO, podendo ser denunciado, sem ônus, por qualquer parte, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, sem prejuízo de o ITAUBANCO completar, se o ADMINISTRADOR assim desejar, as operações já iniciadas cuja liquidação deva ocorrer após o fim do prazo de denúncia.

## 10. RESOLUÇÃO

- 10.1. Este contrato poderá ser resolvido, a critério da parte inocente ou prejudicada, nas seguintes hipóteses:
- (a) se qualquer parte descumprir obrigação prevista neste contrato e, após ter sido notificada por escrito pela outra parte, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do recebimento da aludida notificação;
  - (b) imediatamente, mediante simples aviso, se a outra parte sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial;
  - (c) imediatamente, mediante simples aviso, se o ITAUBANCO não puder prestar os SERVIÇOS em decorrência de revogação de autorizações regulamentares.

## 11. RESOLUÇÃO DE ACORDOS ANTERIORES

- 11.1. Este contrato resolve e substitui as propostas e/ou instrumentos anteriores, bem como seus eventuais aditamentos, celebrados entre as partes e que tenham por objeto os SERVIÇOS.

## 12. CESSÃO

- 12.1. Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste contrato sem anuência da outra parte, ressalvada a hipótese de o ITAUBANCO cedê-los ou transferi-los, total ou parcialmente, a empresa sob controle direto ou indireto da Itaúsa – Investimentos Itaú S.A.

## 13. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1. Exceto na hipótese de encerramento do FUNDO, extinto este contrato por qualquer motivo, o ITAUBANCO efetuará a transferência dos registros cadastrais ao novo escriturador, a ser indicado pelo ADMINISTRADOR.
- 13.2. Este contrato é firmado sem obrigação de exclusividade e as partes não poderão usar ou associar serviços e produtos aos nomes e marcas um do outro, inclusive em editais e materiais publicitários, salvo mediante autorização prévia, por escrito, da parte detentora do nome ou marca que será utilizada.



13.3. O recolhimento dos tributos incidentes sobre esta contratação será realizado pela parte definida como contribuinte pela legislação tributária, na forma nela estabelecida.

#### 14. TOLERÂNCIA

14.1. A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra parte não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.

#### 15. SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS

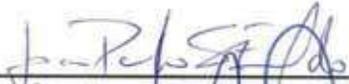
15.1. Para a solução amigável de conflitos relacionados a este contrato, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial. Se não for solucionado o conflito, a Ouvidoria Corporativa Itaú poderá ser contatada pelo 0800 570 0011, em dias úteis, das 9 às 18 horas, ou pela Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971.

#### 16. FORO

16.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Este contrato é firmado em 2 (duas) vias.

São Paulo, 02 de junho de 2009.

 JOÃO PAULO S. E. JVALDO GERENTE COMERCIAL - 003841996	 BANCO ITAÚ S.A. José Nilson Cordeiro Gerente Comercial
 David Assine Diretor	 BANCO OURINVEST S.A. Samuel Jorge E. Cesar Diretor

Testemunhas:

  
Nome: Rodrigo Shimizu  
RG: CPF: 324.071.168-01  
RG: 32.350.222-2

2.   
Nome: Renata Kelly Ribeiro  
RG: 34.477.850-2  
CPF: 285.045.578-47



### ANEXO I - DETALHAMENTO DOS SERVIÇOS

1. **Registro das COTAS** - O ITAUBANCO manterá, em nome de cada titular das COTAS, registro individualizado dessas COTAS, competindo-lhe a escrituração e controle, conforme dados constantes dos boletins de subscrição entregues pelo ADMINISTRADOR ao ITAUBANCO, logo após a integralização.
  - 1.1. O ITAUBANCO, mediante requisição formal do ADMINISTRADOR, realizará operações de registro e escrituração de transferências, bloqueios, alterações de cadastro e conversões das COTAS.
  - 1.2. O ITAUBANCO realizará atualização diária dos registros de COTAS custodiadas em câmaras de liquidação (custódia fungível).
2. **Acesso do website do ITAUBANCO pelo ADMINISTRADOR** - O ADMINISTRADOR acessará as informações relativas aos SERVIÇOS por meio do website [www.itaucustodia.com.br](http://www.itaucustodia.com.br) ("WEBSITE").
  - 2.1. O ITAUBANCO fornecerá ao ADMINISTRADOR acesso ao WEBSITE para obtenção das informações relativas aos SERVIÇOS, mediante autenticação por meio de senhas certificadas ao ADMINISTRADOR, que se responsabiliza pelo sigilo e controle de sua utilização.
    - 2.1.1. O ITAUBANCO fornecerá ao ADMINISTRADOR senhas de acesso para as pessoas por este indicadas em documento próprio, sem prejuízo da responsabilidade do ADMINISTRADOR pela utilização dessas senhas.
    - 2.1.2. O ADMINISTRADOR deverá comunicar formalmente ao ITAUBANCO eventuais substituições das pessoas por ele indicadas.
  - 2.2. O ITAUBANCO não se responsabiliza pelo uso indevido ou compartilhamento da senha de acesso, arcando o ADMINISTRADOR com os prejuízos daí decorrentes.
  - 2.3. O ADMINISTRADOR declara-se ciente de que todo meio eletrônico de transmissão de dados apresenta risco de violação de privacidade e integridade, inclusive os colocados à sua disposição em decorrência desse contrato, a despeito da diligência do ITAUBANCO em adotar sistemas para minimizá-los ou evitá-los, tais como, por exemplo, a criptografia.
  - 2.4. Eventuais violações de privacidade e integridade no meios eletrônicos colocados à disposição do ADMINISTRADOR serão de responsabilidade do ITAUBANCO quando a violação ocorrer nos sistemas deste e do ADMINISTRADOR quando a violação ocorrer nos seus respectivos sistemas.



3. **Informações e serviços para os titulares das COTAS** - O ITAUBANCO enviará, por correio, aos titulares, usufrutuários e proprietários fiduciários das COTAS, os seguintes documentos:
- extrato da conta para cada titular das COTAS sempre que houver movimentação;
  - aviso de pagamento de direitos; e
  - informes de recebimento de CRÉDITOS e posição dos titulares das COTAS para fins de declaração de imposto de renda ("INFORMATIVO DE RENDIMENTO").
- 3.1. O ITAUBANCO poderá, ainda, fornecer tais documentos em agências específicas, abaixo informadas (locais de atendimento).
4. **Imunidade ou isenção dos titulares das COTAS** – Caberá ao ADMINISTRADOR analisar a documentação comprobatória de imunidade ou de isenção de tributo eventualmente entregues pelos titulares das COTAS e informar ao ITAUBANCO, para que este realize o cálculo do valor líquido a ser distribuído aos titulares das COTAS.
5. **Cálculo dos direitos devidos aos titulares das COTAS - CRÉDITOS** - O ITAUBANCO calculará o valor líquido a ser distribuído e o valor individualizado por COTA.
6. **Liquidação dos CRÉDITOS** – O ADMINISTRADOR deverá disponibilizar na CONTA DO FUNDO, para débito do ITAUBANCO, ou transferir para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso, o valor total dos CRÉDITOS com 1 (um) dia útil de antecedência da data do pagamento aos titulares das COTAS. Na hipótese de mora, o ADMINISTRADOR pagará a multa moratória convencionada no subitem 7.1 do contrato.
- 6.1. O ITAUBANCO realizará o pagamento dos CRÉDITOS aos titulares das COTAS mediante:
- crédito na conta corrente ou conta investimento indicada nos registros cadastrais do titular das COTAS, nas hipóteses de contas mantidas no ITAUBANCO;
  - DOC/TED para conta corrente ou TED para conta investimento constante dos registros cadastrais do titular das COTAS, nas hipóteses de contas mantidas em outras instituições financeiras;
  - pagamento diretamente ao titular das COTAS ou titular do direito ao recebimento dos CRÉDITOS mediante a emissão de Ordem de Pagamento pagável em qualquer agência, quando este optar por não receber os CRÉDITOS em conta corrente ou conta investimento; ou
  - se houver interesse, o ADMINISTRADOR deverá indicar ao ITAUBANCO os titulares das COTAS cujo pagamento dos CRÉDITOS o próprio ADMINISTRADOR deseje realizar;
- 6.1.1. O ITAUBANCO não realizará remessa de CRÉDITOS para o exterior.
- 6.1.2. Os titulares das COTAS e o ADMINISTRADOR poderão alterar os dados das contas a serem depositados os CRÉDITOS mediante comunicação formal ao ITAUBANCO.
7. **Tributos** – O ITAUBANCO não é responsável pelo recolhimento dos tributos relativos às operações do ADMINISTRADOR e dos titulares das COTAS.



## 8. Locais de Atendimento

- São Paulo (SP): Rua XV de Novembro, 176 - Térreo – Tel. (11) 3247-3138
- Rio de Janeiro (RJ): Rua 7 de Setembro, 99 - Sub.Solo – Centro – Tel. (21) 2202-2592
- Curitiba (PR): Rua João Negrão, 65 - Tel. (41) 3320-4128
- Porto Alegre (RS): Rua Sete de Setembro, 746 - Tel. (51) 3210-9150
- Belo Horizonte (MG): Rua João Pinheiro, 195 - subsolo - Tel.(31) 3249-3534
- Salvador (BA): Avenida Estados Unidos, 50, 2º andar, Ed. Sesq. – Tel. (71) 3319-8010
- Brasília (DF): SC Sul, Quadra 3, Ed. Dona Ângela, s/loja – Tel. (61) 3316-4849

8.1. É facultado ao ITAUBANCO alterar os locais de atendimento, mediante comunicação escrita ao ADMINISTRADOR.

São Paulo, 02 de junho de 2009.

  
JOÃO PAULO S. EIVALDO  
GERENTE COMERCIAL - 003441896

  
BANCO ITAÚ S.A.  
José Nilson Cerdeiro,  
Gerente Comercial

  
David Assine  
Diretor

  
BANCO OURINVEST S.A.  
Samuel Jorge E. C.  
Diretor



EM BRANCO



SOLUÇÕES PARA O  
MERCADO DE CAPITAIS

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS  
DE ESCRITURAÇÃO DE COTAS

### ANEXO II – REMUNERAÇÃO

1. Pela prestação dos serviços, ADMINISTRADOR pagará ao ITAUBANCO as seguintes quantias:

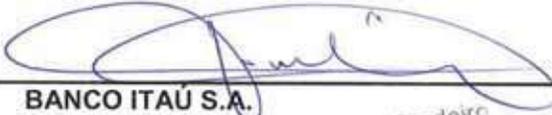
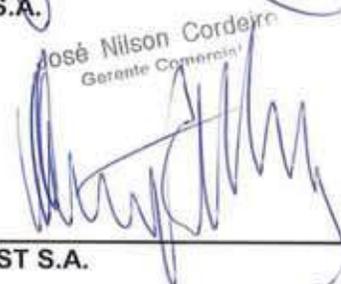
Atividade	Valores em Reais
Taxa de Implantação	Isento
<b>Custos Fixos</b>	
Mensal por Fundo	1.234,6724
Mensal por cotista	1,4575
<b>Eventos e Movimentações</b>	
<i>Pagamento de Rendimentos</i>	
- Correntistas Itaú	0,7202
- Correntistas de outros Bancos	2,8121
Transferência / implantação / alteração cadastral / movimentação da conta	1,4353
<i>Subscrição</i>	
- Cálculo	Isento
- Boletim emitido	0,7289
- Boletim efetivado	6,4445
Emissão de avisos / extratos / informes	0,6772
Envio de correspondência	Taxa do Correio
<b>Solicitações Extras</b>	
Geração de Arquivos Eletrônicos (valor por cotista), mínimo R\$ 100,00	0,1278
Relatórios ou fitas magnéticas que não constam do contrato	339,5041

2. Mensalmente, o ITAUBANCO fará levantamento dos SERVIÇOS efetivamente prestados e remeterá fatura para o ADMINISTRADOR, com vencimento até o dia 10 (dez) do mês subsequente.
3. O ADMINISTRADOR pagará a remuneração do ITAUBANCO, indicada na fatura acima mencionada, mediante disponibilização do valor em conta de sua titularidade no ITAUBANCO ou transferência para a CONTA OPERACIONAL, conforme o caso.



- Os valores constantes da tabela acima serão atualizados anualmente, a contar da assinatura deste contrato, pela variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, IPC/FIPE ou, na sua falta, IGP-DI/FGV.
- Qualquer atraso no pagamento da remuneração do ITAUBANCO ensejará incidência da multa moratória prevista no subitem 7.2 do contrato.

São Paulo, 02 de junho de 2009.

 JOÃO PAULO S. EUVALDO GERENTE COMERCIAL - 003841996	 BANCO ITAÚ S.A.
 David Assine Diretor	 José Nilson Cordeiro Gerente Comercial BANCO OURINVEST S.A. Samuel Jorge E. Caste Diretor

## **ANEXO D**

### **Comprovante de pagamento da taxa de fiscalização**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO E**

### **Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER**

MODELO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE COTAS**

Código do Ativo	Emissor <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER</b>
-----------------	--

Número do Boletim	Número da Operação	Data da Aquisição
-------------------	--------------------	-------------------

Administrador <b>BANCO OURINVEST S.A.</b>	CNPJ/MF 78.632.767/0001-20
--	-------------------------------

Endereço Avenida Paulista, 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares	Cidade São Paulo	UF SP
--	---------------------	----------

**Características da Emissão**

Distribuição secundária de 100.000 (cem mil) cotas provenientes da primeira emissão, com valor unitário mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, todas nominativas, escriturais, pertencentes à **PARQUE D. PEDRO 1 B.V. S.à.r.l.** ("Ofertante"), a serem adquiridas mediante pagamento em moeda corrente nacional, e que, se integralmente alienadas a seu valor unitário mínimo, totalizarão o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Nome do Adquirente	CPF/CNPJ
--------------------	----------

Carteira de Identidade	Órgão Emissor	Endereço	nº/complemento
------------------------	---------------	----------	----------------

Bairro	Cidade	UF	CEP
--------	--------	----	-----

Telefone	Ramal	E-mail
----------	-------	--------

Nome do Representante/Procurador (anexar instrumento de delegação de poderes)	CPF
---	-----

Carteira de Identidade	Órgão Emissor	Telefone	E-mail
------------------------	---------------	----------	--------

Preço de Aquisição (por cota) [R\$ 1.000,00]	Quantidade de cotas adquiridas	Valor
---	--------------------------------	-------

Coordenador
-------------

Forma de Pagamento	Moeda Corrente	DOC / TED	Cheque	Banco (nº)	Agência (nº)	Conta Corrente (nº)
--------------------	----------------	-----------	--------	------------	--------------	---------------------

Rendimentos (Crédito em Conta Corrente)	Banco (nº)	Agência (nº)	Conta Corrente (nº)
---	------------	--------------	---------------------

AUTENTICAÇÃO DO COORDENADOR / INSTITUIÇÃO SUBCONTRATADA

**Declaração do Adquirente**

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE INSTRUMENTO E QUE: (I) RECEBI, LI E ACEITEI O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA OFERTA; (II) TOMEI CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO; E (III) ESTOU CIENTE DA POSSIBILIDADE DE HAVER DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DAS COTAS, NA PRESENTE OFERTA. AS COTAS OBJETO DESTA OFERTA SERÃO NEGOCIÁVEIS NO MERCADO DE BOLSA DE VALORES DO SEGMENTO BOVESPA DA BM&FBOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS ("BM&FBOVESPA"), APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA E DA AUTORIZAÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM").

Assinatura	Adquirente ou Responsável Legal
------------	---------------------------------

1ª via – fundo; 2ª via – instituição financeira; 3ª via – adquirente

## **INSTRUÇÕES PARA A AQUISIÇÃO DAS COTAS**

1. Todas as cotas da presente distribuição pertencem à Ofertante - **PARQUE D. PEDRO 1 B.V. S.à.r.l.** – e foram devidamente subscritas e integralizadas pela Ofertante por ocasião da primeira emissão de cotas do Fundo. A presente oferta secundária será mantida pela Ofertante qualquer que seja a quantidade de cotas adquiridas pelos investidores.
2. A oferta secundária das cotas foi realizada no mercado de balcão organizado do segmento Bovespa da BM&FBovespa, através de instituições integrantes do consórcio de distribuição das cotas, nas condições especificadas neste Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas. Caso a totalidade das ofertas de compra registradas no primeiro dia da Oferta seja inferior à quantidade ofertada, as ofertas de compra serão atendidas em sua totalidade e o saldo remanescente de cotas ofertadas ficará disponível para distribuição nos dias subseqüentes até o prazo final da Oferta. Havendo excesso de demanda do saldo remanescente a partir do segundo dia, o critério de atendimento será o rateio proporcional à quantidade demandada no leilão ao preço mínimo. Caso as 100.000 (cem mil) cotas objeto da oferta não tenham sido totalmente colocadas ao fim do prazo máximo de 6 (seis) meses, contado a partir da data de publicação do anúncio de início da Oferta (nos termos do artigo 18 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada), os COORDENADORES e as demais instituições integrantes do consórcio de distribuição das cotas, se for o caso, não se responsabilizarão pela aquisição do saldo não colocado, que deverá permanecer sob a titularidade da Ofertante.
3. As cotas poderão ser adquiridas pelos investidores no mercado de balcão organizado do segmento Bovespa da BM&FBovespa, nas dependências dos COORDENADORES e/ou instituições integrantes do consórcio de distribuição das cotas, nos termos do item 2 acima.
4. Todas as cotas são nominativas, escriturais, têm direito a voto e participam dos resultados auferidos pelo FUNDO nos termos do disposto no Regulamento.
5. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
6. Após o encerramento da distribuição secundária, as cotas do FUNDO poderão ser negociadas no mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa da BM&FBovespa, devendo, para esse fim, permanecer sob custódia junto à Central Depositária da BM&FBovespa, por meio de agente de custódia devidamente credenciado.
7. Não há limitação à aquisição de cotas do FUNDO, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que se o incorporador, o construtor e os sócios de qualquer empreendimento imobiliário investido pelo FUNDO, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, subscreverem ou adquirirem no mercado quantidade superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas de emissão do FUNDO, o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
8. O preço da compra, para todos os fins e efeitos de direito, será considerado recebido pela Ofertante apenas e tão somente após o recebimento dos recursos.

9. As cotas serão entregues em nome do adquirente por meio do depósito das mesmas na custódia junto à Central Depositária da BM&FBovespa, por meio de agente de custódia devidamente credenciado.
10. Instituição Depositária: BANCO ITAÚ S.A., com sede na Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, 707, 9º andar, Torre Eudoro Villela, São Paulo, Estado de São Paulo.
11. Coordenadores da Oferta: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, Santo Amaro; BANCO OURINVEST S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares; e BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1450 - 8º andar.
12. Administradora do Fundo: BANCO OURINVEST S.A., acima qualificado.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO F**

**Laudo de avaliação e estudo de viabilidade emitido pela Avaliadora**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ELABORADO PARA

**PARQUE D. PEDRO 1 B.V.  
S.À.R.L.**

**PARQUE D. PEDRO SHOPPING  
CAMPINAS, SP, BRASIL  
30 DE JUNHO DE 200**

ELABORADO POR



São Paulo, 30 de junho de 200□

PARQUE D. PEDRO 1 B.V. S.À.R.L.  
46A, Avenue J. F. Kennedy  
L-1□55 Luxembourg  
A/C□Sr. João Pessoa Jorge

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE  
MERCADO LIVRE PARA VENDA DO EMPREENDIMENTO PARQUE D.  
PEDRO SHOPPING E ESTUDO DE VIABILIDADE DA VENDA DE  
PARTICIPAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARQUE  
DOM PEDRO SHOPPING CENTER**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a CUSHMAN & WAKEFIELD tem o prazer de apresentar o relatório em referência.

Este relatório foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para a Parque D. Pedro 1 B.V. S.à.r.l. para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Secundária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Parque Dom Pedro Shopping Center (“Oferta”), atendendo as novas normas estabelecidas na Instrução CVM nº 4□2/0□.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Rogério Cerreti  
Gerente Geral  
Valuation Advisory Services

Amália Guimarães  
Gerente Operacional  
Valuation Advisory Services

## **SUMÁRIO EXECUTIVO**

### **I. SOLICITANTE**

PARQUE D. PEDRO 1 B.V. S.à.r.l.

### **2. OBJETO**

PARQUE D. PEDRO SHOPPING, CAMPINAS – SP (“SHOPPING”)

### **3. FINALIDADE**

AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA DO EMPREENDIMENTO PARQUE D. PEDRO SHOPPING E ESTUDO DE VIABILIDADE DA VENDA DE PARTICIPAÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER.

### **4. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER (“FUNDO”)

### **5. ADMINISTRADOR DO FUNDO**

BANCO OURINVEST S.A.

### **6. DATA DE REFERÊNCIA DO LAUDO**

30 DE JUNHO DE 200□

### **7. DATA DE REFERÊNCIA DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO**

JUNHO DE 200□

### **□. VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO EMPREENDIMENTO**

R\$ □22.1□1.000,00 (OITOCENTOS E VINTE E DOIS MILHÕES, CENTO E SETENTA E UM MIL REAIS)

### **□. VALOR DE MERCADO DAS COTAS DO FUNDO**

R\$ 11□.000.000,00 (CENTO E DEZENOVE MILHÕES DE REAIS)

### **10. VALOR DE MERCADO PARA VENDA DE PARTICIPAÇÃO DE □ 4% DO FUNDO**

R\$ 100.000.000,00 (CEM MILHÕES DE REAIS)

## ÍNDICE

1	OBJETIVO.....	6
2	METODOLOGIA .....	6
2.1	DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO .....	7
3	LOCALIZAÇÃO .....	11
3.1	SITUAÇÃO.....	11
3.2	ACESSIBILIDADE .....	13
3.3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	14
4	DESCRIÇÃO.....	14
4.1	O TERRENO.....	14
4.2	O PARQUE D. PEDRO SHOPPING.....	15
4.3	CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....	17
4.4	ESTACIONAMENTO .....	10
4.5	ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	10
4.6	EXPANSÃO I.....	10
5	PLANEJAMENTO URBANO .....	20
6	DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	20
6.1	COMPOSIÇÃO .....	20
6.2	CONTRATO DE GERENCIAMENTO .....	20
7	CONSIDERAÇÕES AMBIENTAIS .....	21
8	CONDIÇÕES DE MERCADO.....	21
8.1	PERFIL DO MERCADO DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL.....	21
8.2	DESEMPENHO E DIAGNÓSTICO DO SETOR.....	25
8.3	INVESTIMENTOS EM SHOPPING CENTERS.....	27
8.4	COMPETIDORES DIRETOS.....	20
9	ANÁLISE DE DESEMPENHO DO PARQUE D. PEDRO SHOPPING.....	20
9.1	FLUXO DE PESSOAS.....	20
9.2	FLUXO DE VEÍCULOS .....	30
9.3	RECEITAS.....	30
9.3.1	VENDAS (LOJISTAS) .....	30
9.3.2	ALUGUEL TOTAL.....	32
9.3.3	CESSÃO DE DIREITO DE USO - CDU .....	33
9.3.4	RECEITAS TOTAIS - RESUMO .....	34
9.4	DESPESAS OPERACIONAIS .....	34
9.4.1	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DO IMÓVEL .....	34
9.4.2	DESPESAS COM LOJAS VAGAS - VACÂNCIA .....	35
9.4.3	INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL .....	36
9.4.4	OUTRAS DESPESAS .....	37
10	AVALIAÇÃO .....	30
10.1	CONTRATOS DE LOCAÇÃO .....	30
10.2	CUSTOS DE AQUISIÇÃO.....	30
10.3	IMPOSTOS / TRIBUTAÇÃO .....	30
10.4	METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO E COMENTÁRIOS.....	30
10.5	PARQUE D. PEDRO SHOPPING .....	30
10.6	OPERAÇÃO DO ESTACIONAMENTO .....	52
10.7	EXPANSÃO I (SI) - A PARTIR DE OUTUBRO DE 2010 .....	54
10.8	ANÁLISE DE SENSIBILIDADE .....	66
10.9	VALOR DE MERCADO DO EMPREENDIMENTO.....	60
10.10	VALOR DE MERCADO DAS COTAS DO FUNDO .....	60
11	ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO .....	70
11.1	INTRODUÇÃO .....	70

11.2	PREMISSAS PRINCIPAIS.....	70
11.2.1	VALOR DE AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO FUNDO.....	70
11.2.2	DESPESAS ADMINISTRATIVAS.....	70
11.3	RESULTADOS DO FLUXO DE CAIXA DO FUNDO - CENÁRIO REALISTA .....	71
11.4	ANÁLISE DE SENSIBILIDADE .....	72
11.4.1	CENÁRIO CONSERVADOR .....	72
11.4.2	CENÁRIO OTIMISTA.....	74
11.4.3	VALOR DO ATIVO .....	76
11.4.4	TAXA INTERNA DE RETORNO.....	77
11.5	CONCLUSÃO .....	77
12	ENCERRAMENTO .....	77

## ANEXO I - FOTOS DO EMPREENDIMENTO

## **I OBJETIVO**

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para venda do empreendimento Parque D. Pedro Shopping, situado na Avenida Guilherme Campos, 500 – Jardim Santa Genebra, Município de Campinas, Estado de São Paulo, Brasil, bem como apurar a viabilidade econômico-financeira da venda de participação do Fundo.

## **2 METODOLOGIA**

### **NORMAS TÉCNICAS**

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos de avaliação usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta na norma □

### **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*

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos 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 valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

### **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 respectivos custos diretos e indiretos.

### **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, tempo de retorno, dentre outros.

## **2.1 DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO**

De acordo com as disposições do solicitante, no presente laudo definimos o Valor de Mercado do Empreendimento, cuja definição técnica segundo a ABNT é a seguinte□

- Valor de Mercado□ quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Na presente avaliação, o valor de mercado foi equiparado ao valor econômico do empreendimento, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros e do valor residual, descontados com base nas taxas de atratividade compatível com a fase futura do empreendimento. Este procedimento técnico é recomendável em função de que o mercado de comercialização de participações em empreendimentos desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

---

□

## 2.2 APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados decorrentes de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Sendo assim, cada shopping center possui uma configuração de variáveis que é inerente a ele e única. No presente caso, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento em estudo, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA, ATRAVÉS DE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO para a definição do valor de venda.

Para este caso, onde se trata de um empreendimento do tipo Shopping Center já maturado, adotamos os seguintes procedimentos para a formação de nossa opinião:

- (a) Visita ao local/região onde está inserido o empreendimento objeto de estudo
- (b) Reuniões com os administradores/empreendedores do Parque D. Pedro Shopping
- (c) Análise dos dados de desempenho do empreendimento
- (d) Análise do mercado local de shopping centers.

Partindo dos procedimentos mencionados acima, projetamos o desempenho provável do empreendimento através de fluxos de caixa, de modo a determinar o seu valor de mercado livre para venda, baseados no seu desempenho histórico.

Adotamos diversas premissas para a confecção dos fluxos de caixa elaborados, conforme segue:

*Valores Adotados* Os valores de alugueis mínimos contratados adotados em nossas análises foram definidos através das informações de alugueis efetivamente pagos pelos lojistas, fornecidas pela administração do empreendimento e assumidas como corretas.

*Reajustes/Inflação* Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa procedemos os reajustes de alugueis considerando a inflação que possa vir a existir no período analisado.

*Inadimplência/Vacância* A inadimplência e a vacância consideradas nos fluxos de caixa foram determinadas pelo comportamento histórico do Shopping. Os valores foram obtidos por intermédio dos relatórios gerenciais fornecidos pela administradora.

## 2.3 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”.

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como "**Grau II**" quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade			
Item	Atividade	Resultado	Pontos
□.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
□.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3
□.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	3
□.5.1.4	Taxas de desconto	Arbitrada	1
□.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
□.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
□.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	1
□.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	1
□.5.1.5.4	Análise de risco	Risco arbitrado	1
(*) Somente para empreendimento em operação		Somatória	1□

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificar o valor)			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de □ 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 □ itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II

### **PREMISSAS E RESSALVAS**

O presente trabalho foi elaborado de acordo com as seguintes premissas e condições

- No presente relatório assume-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório
- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A CUSHMAN & WAKEFIELD considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidas para este relatório
- Os documentos não foram analisados sob a perspectiva jurídica, somente os aspectos que influenciam a comercialização da propriedade
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel, pertinentes ao seu funcionamento, porém, presumimos que todos estejam em perfeito estado
- Todas as informações descritivas do imóvel, bem como equipamentos, foram fornecidas pela administradora do empreendimento ou verificadas *in loco*, as quais consideramos verídicas quanto as suas características e quantidades
- As áreas de terreno e construída foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, como plantas, não tendo sido aferidas *in loco*
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondem à atual realidade do imóvel
- Para efeito de cálculo de valor, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

### 3 LOCALIZAÇÃO

#### 3.1 SITUAÇÃO

A propriedade objeto deste estudo está localizada na Rodovia Dom Pedro I, km 13, município de Campinas, estado de São Paulo, há cerca de 10 km do centro da cidade e 110 km de São Paulo, capital do estado.

Campinas é considerada um dos maiores centros tecnológicos do Brasil, onde estão instaladas companhias como Motorola, IBM e Hewlett Packard, entre outras, e o seu PIB representa 11,9% do estado de São Paulo, ou cerca de R\$ 23.300,00 per capita, 11% acima do PIB per capita do Estado (Agência Metropolitana de Campinas – 2006).

Campinas faz parte da Região Metropolitana de Campinas, a qual é composta por 11 cidades. Sua população é de aproximadamente 3 milhões de habitantes (Agência Metropolitana de Campinas - 2006), com cerca de 11% da sua população localizada em regiões urbanas.

A micro-região onde o imóvel está localizado é de densidade baixa e composta por uma ocupação mista, com propriedades comerciais, residenciais e industriais, localizadas ao longo da Rodovia Dom Pedro I. O acesso ao Shopping e aos distritos vizinhos foi facilitado pela construção de um complexo viário que interliga o shopping e estradas locais.

## Mapa de Localização de Campinas



Fonte: Google Maps, Cushman & Wakefield

## Mapa de Localização Regional



Fonte: Google Maps, Cushman & Wakefield

## Localização do Parque D. Pedro Shopping

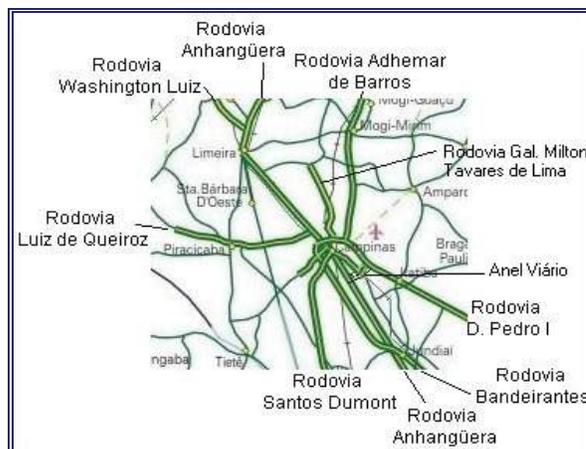


Fonte: Google Maps, Cushman & Wakefield

### 3.2 ACESSIBILIDADE

A região de Campinas é o maior centro de transportes e telecomunicações do estado de São Paulo, onde estão localizadas as mais importantes rodovias que conectam a capital com as regiões Noroeste e Norte do estado. A cidade é servida por um anel viário e as principais rodovias são as seguintes:

- Rodovia Anhanguera
- Rodovia dos Bandeirantes
- Rodovia Santos Dumont
- Rodovia Dom Pedro I
- Rodovia Adhemar de Barros
- Rodovia Luiz de Queiroz
- Rodovia Washington Luiz.



Fonte: Cushman & Wakefield

Trata-se de rodovias modernas, construídas de acordo com as melhores normas internacionais. O Anel Viário José Magalhães Teixeira (SP-03) atualmente conecta a Rodovia Anhangüera e Dom Pedro I, onde o imóvel em estudo está localizado.

A região também dispõe de uma importante malha ferroviária que liga o interior do estado com o Porto de Santos, principal porto do estado.

O Aeroporto Internacional de Viracopos é o principal terminal aéreo de carga do estado, e o tráfego de passageiros vem crescendo continuamente.

### 3.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A propriedade conta com serviços de fornecimento de água, rede elétrica, drenagem de águas pluviais e coleta de lixo.

## 4 DESCRIÇÃO

### 4.1 O TERRENO

O terreno sobre o qual está implantado o empreendimento apresenta as seguintes características básicas:

- Formato irregular
- Topografia plana
- Área 46.000,00 m<sup>2</sup>.

**OBS.** As medidas e a área do terreno foram fornecidas pelo consultante, não tendo sido aferidas *in loco*.

## 4.2 O PARQUE D. PEDRO SHOPPING

Inaugurado em março de 2002, o Parque D. Pedro Shopping possui uma área total construída aproximada de 111.000 m<sup>2</sup> (excluindo a loja própria da C&A) e uma ABL (área bruta locável) de aproximadamente 111.000 m<sup>2</sup>, composta por 311 lojas distribuídas em 2 andares.

Trata-se de um shopping regional dominante, estrategicamente localizado na Região Metropolitana de Campinas, 3º maior parque industrial do país e a maior região administrativa do Estado em geração do PIB (15,4%), atrás somente da RMSP.

O mix de lojas inclui marcas de renome como C&A (propriedade do ocupante), Lojas Renner, Fnac, Lojas Americanas, Supermercado Wal-Mart, entre outras.

Atualmente, as lojas estão distribuídas em 23 lojas âncoras, 52 lojas de alimentação, 24 lojas satélites, 06 lojas de entretenimento, 01 cinema, 02 lojas do setor de construção e hipermercado, e 2 quiosques.

### Croqui de Implantação do Parque D. Pedro Shopping



Fonte: Sonae Sierra Brasil

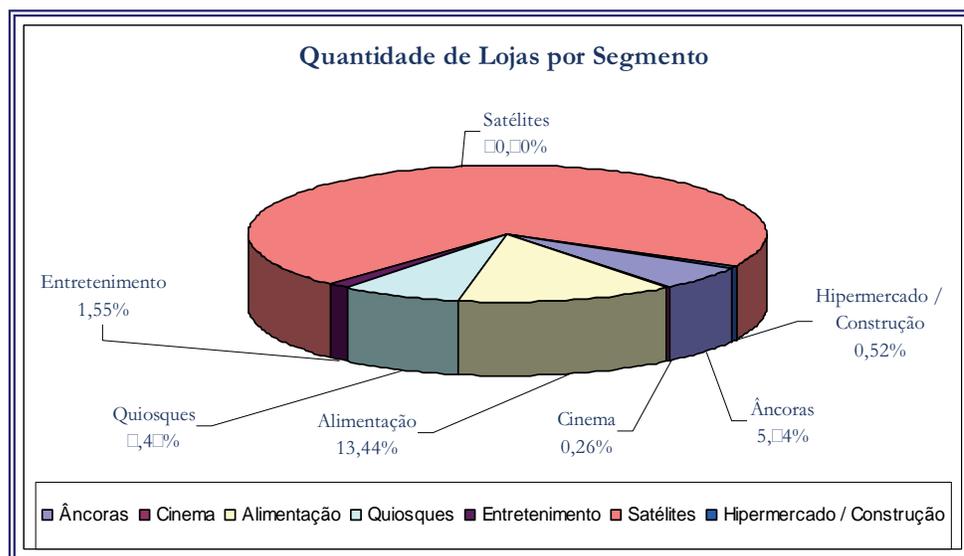
Detalhe da Praça de Alimentação

Os gráficos e tabelas a seguir mostram a relação de tipologias das lojas instaladas e configuração do shopping por número de lojas de acordo com as informações adotadas nos cálculos.

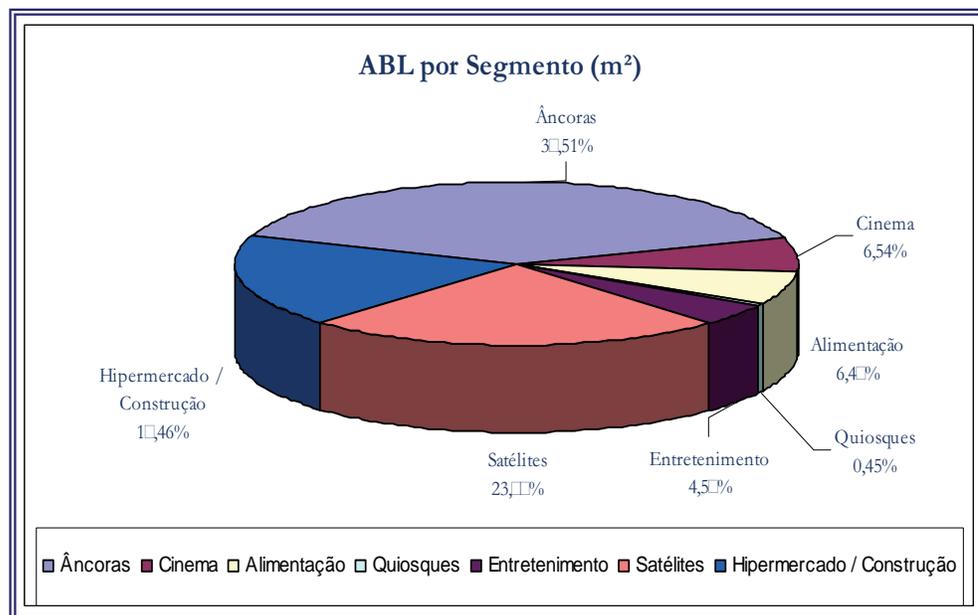
### RELAÇÃO DE LOJAS – PARQUE D. PEDRO SHOPPING – MAI/01

Segmento	Nº de Lojas	ABL total (m <sup>2</sup> )
Âncoras	23	46.002
Cinema	01	0.060
Alimentação	52	0.000
Quiosques	20	533
Entretenimento	06	5.420
Satélites	204	20.403
Hipermercado / Construção	02	21.010
<b>TOTAL</b>	<b>309</b>	<b>110.013</b>

Fonte: Sonae Sierra Brasil



Fonte: Sonae Sierra Brasil



Fonte: Sonae Sierra Brasil

**OBS.** As medidas e a áreas das lojas foram extraídas do quadro de áreas fornecido pelo consultante, não tendo sido aferidas no campo por nossos técnicos.

### 4.3 CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

#### PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Uso	Comercial
Composição	Térreo Lojas e estacionamento
	Pavimento inferior Praça de Alimentação, Cinemas e Administração
Estrutura	Concreto Armado
Fachada	Revestimento cerâmico e granito
Fechamento lateral	Alvenaria
Esquadrias	Alumínio
Vidro	Espelhados
Ar Condicionado	-04 torres de resfriamento, capacidade de 1.000 TR's -2 Fan Coil's
Sistema contra-incêndio	Iluminação de Emergência, sprinklers, alarme geral, hidrantes, extintores, gerador de emergência, detector de fumaça.

<i>Circulação Vertical</i>	-01 elevador marca <i>Atlas Schindler</i> , com capacidade para 14 pessoas ou 1.050 kg -02 elevadores de carga marca <i>Atlas Schindler</i> , com capacidade para 24 pessoas ou 1.000 kg -04 escadas rolantes que servem o shopping
<i>Instalações Elétricas</i>	-01 transformador com capacidade de 225 KVA -01 transformador com capacidade de 50 KVA -05 transformadores com capacidade de 1.000 KVA cada -01 transformador com capacidade de 2.000 KVA -03 geradores com capacidade de 450 KVA cada
<i>Iluminação Natural</i>	Eficiente

Fonte: *Cushman & Wakefield – Valuation Services*

Os acabamentos internos das principais áreas estão descritos abaixo:

#### ACABAMENTOS INTERNOS

<b>ÁREA</b>	<b>PISO</b>	<b>PAREDE</b>	<b>FORRO</b>	<b>PÉ-DIREITO</b>
<i>Administração</i>	Carpete e Granito	Massa sob pintura	Massa sob pintura	2,40 m
<i>Lojas</i>	Granilite, porcelanato, carpete e madeira			10,00 m a 5,00 m
<i>Sanitários</i>	Granito	Azulejos	Gesso	2,30 m

Fonte: *Cushman & Wakefield – Valuation Services*

**OBS.** É importante salientar que não faz parte de nossos serviços verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não temos razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não nos responsabilizamos por estes aspectos e suas possíveis implicações.

#### 4.4 ESTACIONAMENTO

O Shopping conta com aproximadamente 1.000 vagas para estacionamento, distribuídas na parte livre do terreno.

Na data base deste laudo, o estacionamento é gratuito e possui serviço de manobrista pago. O Grupo Sonae Sierra Brasil iniciará a cobrança do estacionamento em Setembro de 2001, como medida para aumentar a segurança do estacionamento, reduzir as despesas comuns dos lojistas e aumentar as receitas do Shopping.

#### 4.5 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Podemos dizer que, de uma forma geral, o empreendimento em estudo encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos importantes, somente manutenção de rotina.

A inauguração do shopping data de março de 2002, apresentando idade aparente condizente com sua idade real, ou seja, de 0 anos, para uma vida útil estimada em 60 anos, com 53 anos de vida útil remanescente.

**Obs.** Ressaltamos que não fomos instruídos a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações.

#### 4.6 EXPANSÃO I

A primeira expansão projetada para o Shopping (“Primeira Expansão”) prevê adicionar uma área construída de aproximadamente 102 m<sup>2</sup>, com cerca de 5.45 m<sup>2</sup> de ABL, compreendendo aproximadamente 32 lojas satélites e 2 lojas âncoras. A inauguração da Primeira Expansão ocorrerá, provavelmente, até Março de 2011 e será integralmente custeada pela Parque D. Pedro I BV S.à.r.l e pela Sierra Investimentos Brasil Ltda., na respectiva proporção de cotas detidas por ambas no Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro (“Fundo Original”) em 23 de abril de 2001.

O mix de lojas proposto para a Primeira Expansão deverá ser composto da seguinte forma: 4,5% de lojas destinadas a vestuário geral; 14,5% de lojas de livros, CD’s e DVD’s; 14,0% de lojas de eletro-eletrônicos; 10,3% de lojas de artigos esportivos; 5,4% de acessórios; 2,0% de lojas de conveniência; 1,5% de lojas de alimentação e 2,8% de outras categorias.

O trecho que será expandido está localizado em um espaço previsto no projeto inicial do shopping center, contemplando a utilização dos “malls” existentes, ou seja, na área interna da edificação atual.



Fonte: Sonae Sierra Brasil

Detalhe da Praça de Alimentação

## **5 PLANEJAMENTO URBANO**

Uma vez que o empreendimento encontra-se construído, resta-nos apenas dizer que o uso atual está de acordo com a legislação municipal urbana incidente.

## **6 DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE**

### **6.1 COMPOSIÇÃO**

Por não ser objeto deste laudo, não realizamos nenhuma análise documental em relação à propriedade do empreendimento, motivo pelo qual não teceremos qualquer comentário a esse respeito.

### **6.2 CONTRATO DE GERENCIAMENTO**

O Fundo possui um contrato de prestação de serviços de administração / gestão de propriedades com a Unishopping Administradora Ltda., responsável pela administração predial e de condomínio, para coordenação dos serviços de gerenciamento predial, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e estacionamento, bem como o gerenciamento de locações do shopping center. A remuneração para estes serviços é de 4,00% sobre a receita bruta efetiva.

O Fundo também possui um contrato de gestão de ativo imobiliário (Asset Management), equivalente a 0,25% ao ano (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), aplicados sobre o valor de mercado livre do empreendimento determinado pela última avaliação de mercado disponível.

As informações sobre as taxas de gerenciamento foram fornecidas pela administradora e não foi realizado due diligence nos contratos de gerenciamento.

## **7 CONSIDERAÇÕES AMBIENTAIS**

Não foi realizada qualquer investigação do solo, nem recebemos quaisquer informações complementares do cliente ou de especialistas que determinem a presença de quaisquer fontes poluentes ou substâncias contaminantes ou qualquer contaminação do solo e/ou lençóis de água.

Por outro lado, vale a pena mencionar que o Shopping conta com uma estação de tratamento de efluentes, com capacidade para tratar até 2.000 m<sup>3</sup>/dia e conta também com Eco Ponto – ponto de coleta de reciclagem dentro do Shopping, oferecido ao público para depositar óleo de cozinha, pilhas e baterias e, num segundo momento, cartões magnéticos em parceria com a Porto Seguro.

O Shopping foi reconhecido pela excelência da implantação do Sistema de Gestão Ambiental em julho de 2001, pelo alcance da Certificação ISO 14.001, através de auditoria realizada pela Lloyd's Register Quality Assurance.

## **8 CONDIÇÕES DE MERCADO**

### **8.1 PERFIL DO MERCADO DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL**

Seguindo um ritmo de crescimento bastante lento a partir de meados dos anos 1960 a meados da década de 1980, o grande desenvolvimento do mercado de shopping center começou no final dos anos 1980 e continuou durante toda a década de 1990. O grande crescimento do setor ocorreu entre os anos 1996 e 2001, quando cerca de 100 novos projetos foram inaugurados.

O Shopping Iguatemi foi o primeiro shopping center no Brasil, abrindo as suas portas no ano de 1966, em São Paulo. Desde então, o setor brasileiro de shopping center tem mostrado um notável crescimento em termos de ABL, total de receitas e de empregos gerados direta e indiretamente.

A proposta de shopping centers, em oferecer segurança e a conveniência de encontrar tudo no mesmo local juntamente com a idéia de ser moderno, tem sido o aspecto mais convidativo para o público brasileiro na escolha do shopping center como a principal opção de compras e lazer.

A expansão do mercado de shopping center resultou em um faturamento de R\$ 64,4 bilhões no ano de 2001, crescendo 11% em comparação ao ano de 2000.

Para o ano de 200□ estão previstos 23 inaugurações de shopping centers no Brasil, refletindo a evolução deste mercado durante os anos anteriores. Em 200□ foram inaugurados 13 shopping centers a mais que no ano de 200□.

Com 1□,30% do varejo nacional, o mercado de shopping center representa hoje 2% do PIB nacional.

### VISÃO GERAL DE MERCADO

Brasil - Jan 200□	
Número Total de Shoppings	3□
A inaugurar em 200□	23
Área Bruta Locável (m²)	□□35.46□
Área Construída (m²)	1□.305.□46
Vagas Para Carros	646.□31
Total de Lojas	65.500
Salas de Cinema	2.200
Empregos Gerados (pessoas)	□20.□□0
Faturamento 200□ (R\$ bilhões) (11,4% de crescimento em relação a 200□)	64,4
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	325
Vendas do Setor em Relação ao Varejo Nacional	1□,3%

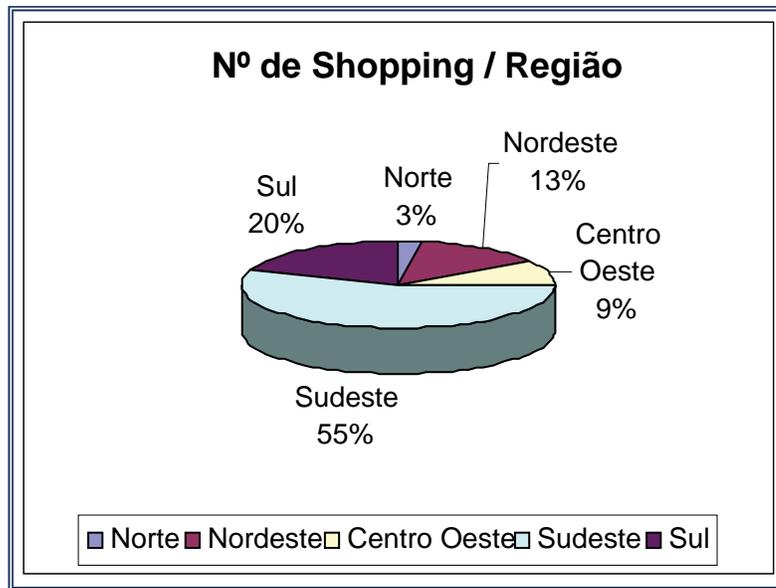
Fonte: Abrasce (Jan/200□)

A distribuição de shopping center é heterogênea, concentrando os maiores números de shopping centers na região Sudeste, distribuídos especialmente em São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, conforme apresentados na tabela e gráfico a seguir

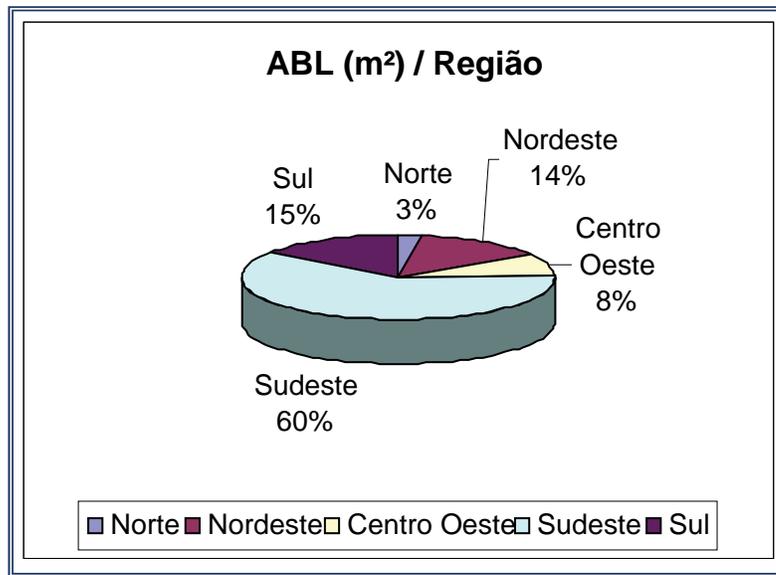
### PARTICIPAÇÃO POR REGIÃO

Região	Nº Shopping Centers	% do Total	ABL (m²)	% do Total
Norte	10	3%	262.220	3%
Nordeste	51	13%	1.213.□1□	14%
Centro-Oeste	35	□%	□1□□12	□%
Sudeste	20□	55%	5.21□.1□0	60%
Sul	□4	20%	1.320.22□	15%
<b>TOTAL</b>	<b>3□</b>	<b>100%</b>	<b>□□35.46□</b>	<b>100%</b>

Fonte: Abrasce (Jan/200□)



Fonte: Abrasce (jan/2000)



Fonte: Abrasce (jan/2000)

Segundo a Abrasce, em janeiro de 2000 o número de shopping centers nas 24 maiores capitais brasileiras totalizou 201, com uma área bruta locável de 5.441.260 m<sup>2</sup>.

### NUMERO DE SHOPPING CENTERS POR CAPITAIS BRASILEIRAS

24 Maiores Capitais	Nº Shopping Centers	ABL (m <sup>2</sup> )
Aracaju	2	61.011
Belém	2	12.061
Belo Horizonte	15	213.341
Brasília	11	253.131
Campo Grande	2	33.500
Cuiabá	4	100.206
Curitiba	13	210.453
Florianópolis	3	11.154
Fortaleza	1	111.011
Goiânia	1	142.511
João Pessoa	3	13.300
Maceió	1	33.161
Manaus	6	133.110
Natal	5	106.135
Palmas	1	21.000
Porto Alegre	14	211.121
Porto Velho	1	21.164
Recife	5	154.314
Rio de Janeiro	32	105.420
Salvador	10	215.124
São Luis	2	31.131
São Paulo	41	1146.042
Teresina	2	40.621
Vitória	2	41.113
<b>TOTAL</b>	<b>201</b>	<b>5.441.260</b>

Fonte: Abrasce (Jan/2001)

### EVOLUÇÃO DO SETOR

Ano	Nº de Shoppings	ABL (1.000 m <sup>2</sup> )	Salas de Cinema	Faturamento (milhões de reais)	Empregos	Tráfego de Pessoas (visitas/mês)
2000	210	5.100	125	26.136	321.000	125.000.000
2001	214	5.200	143	21.150	400.000	135.000.000
2002	304	5.500	1.001	31.105	441.000	160.000.000
2003	316	5.600	1.031	35.101	453.000	115.000.000
2004	325	6.200	1.011	41.511	416.515	115.000.000
2005	331	6.541	1.115	45.411	411.216	111.000.000
2006	351	14.12	1.315	50.000	524.010	203.000.000
2001	365	12.13	1.110	51.000	621.110	305.000.000
2001	311	11.35	2.200	64.400	120.110	325.000.000

Fonte: Abrasce (Jan/2001)

## 2.2 DESEMPENHO E DIAGNÓSTICO DO SETOR

No setor de shopping center, os empreendimentos existentes estão se desenvolvendo através de expansões a fim de acompanhar as tendências de mercado e de se manterem atualizados perante a concorrência.

Temos também de mencionar a nova tendência de investimentos no segmento de mercado de luxo. A abertura da Loja Daslu - o primeiro centro comercial brasileiro focado para o segmento de luxo e mais recentemente do Shopping Cidade Jardim - indica o crescimento de ofertas para este segmento no Brasil, especialmente em São Paulo.

Entendemos que as principais tendências para o setor de shopping centers e novos investimentos podem ser resumidas em:

- Investimentos em shoppings de "bairro e / ou da comunidade", uma vez que quase 100% dos shoppings brasileiros são do tipo "regional - completo"
- Expansão de "centros comerciais" urbanos em cidades de tamanho médio (interior de São Paulo, Rio de Janeiro e outros)
- A expansão do setor comercial, no Norte e Nordeste do país
- Entrada de *strip centers* (mini-shopping centers) nas grandes cidades
- Após uma intensa onda de aquisições no período que compreende o início de 2000 e o primeiro semestre de 2001, as principais empresas do setor estão focando as suas estratégias empresariais no desenvolvimento de novos centros (*greenfields*), cujos retornos aos acionistas são usualmente maiores que o de uma aquisição pura, dentro de parâmetros normais de mercado.

## NOVOS EMPREENDIMENTOS ANUNCIADOS PARA 2000

Ano 2000	Cidade	UF	Investidor	ABL (m <sup>2</sup> )	Previsão de Inauguração
Manauara Shopping	Manaus	AM	Sonae Sierra Brasil	43.400	abril
Royal Plaza Shopping	Santa Maria	RS	Royal Plaza	12.500	março
Shopping Center Paralela	Salvador	BA	Capemisa e Wbarretto	40.000	março
Shopping Difusora	Caruaru	PE	LVF Empreendimentos	6.600	abril
Shopping Praça da Moça	Diadema	SP	Funcfe e R3 Inv.	30.000	abril
Shopping União de Osasco	Osasco	SP	Savoy	11.000	junho
Porto Shopping Pelotas	Pelotas	RS	Fundação Simon Bolivar	26.000	abril
Shopping Pátio Dom Luís	Fortaleza	CE	Construtora LM Ltda	5.642	julho
Plaza Anchieta	Belo Horizonte	MG	BATUR, MK, etc.	6.505	setembro
Shopping Vila Olímpia	São Paulo	SP	Multiplan e Brascan	31.313	novembro
Via Verde Park Shopping	Rio Branco	AC	LGR	11.000	junho
Villaggio Shopping	Sorocaba	SP	Tenco Realty	1.500	setembro
Shopping Iguatemi Brasília	Brasília	DF	Iguatemi	32.000	setembro
Boulevard Shopping Brasília	Brasília	DF	Aliansce & BVA Emp	26.000	abril
Capim Dourado Shopping	Palmas	TO	Empresa Skipton S/A	31.600	outubro
Catuai Shopping Maringá	Maringá	PR	Grupo Catuai	31.500	outubro
Shopping Pátio Maceió	Maceió	AL	SMA	33.000	outubro
Boulevard Shopping Center	Belém	PA	Aliansce & Status Emp.	35.000	novembro
Boulevard Shopping Center	Belo Horizonte	MG	Aliansce & NRG Emp.	40.000	novembro
Shopping Pátio Mogi	Mogi Mirim	SP	Brascan & Grupo Jorge's	21.043	dezembro
Premium Outlets São Paulo	Itupeva	SP	General Shopping	11.350	segundo semestre
Shopping Center Costa Dourada	Cabo de Santo Agostinho	PE	n/d	13.661	setembro
San Pelegrino Shopping Center	Caxias do Sul	RS	n/d	16.200	novembro
<b>TOTAL</b>				<b>631.100</b>	

Fonte: Abrasce (Jan/2000) - Press Releases das Empresas do Setor

## NOVOS EMPREENDIMENTOS ANUNCIADOS PARA 2.010

2010	Cidade	UF	Investidor	ABL (m <sup>2</sup> )	Previsão
Joinville Garten Shopping	Joinville	SC	Grupo Almeida Junior	21.000	março
Shopping Iguatemi Alphaville	Jandira	SP	Iguatemi	31.130	abril
JK Iguatemi Shopping	São Paulo	SP	Iguatemi	32.516	outubro
Jundiaí Shopping	Jundiaí	SP	Multiplan	34.515	novembro
General Shopping	São Bernardo	SP	General Shopping	30.000	indefinido
Shopping Metro Tucuruvi	São Paulo	SP	JHSF Shoppings	21.100	indefinido
Parque Shopping Barueri	Barueri	SP	General Shopping	25.000	indefinido
Betim Power Shopping	Betim	MG	Falco Empreendimentos	n/d	outubro
Metropolitan Garden Shopping	Betim	MG	TencoCBL	50.000	outubro
Boulevard Shopping	São Gonçalo	RJ	Partage & Sendas	21.311	abril
Sulacap	Rio de Janeiro	RJ	General Shopping	32.000	indefinido
Shopping Metro Salvador	Salvador	BA	JHSF Shoppings	41.100	dezembro
Amapá Garden Plaza	Macapá	AP	TencoCBL	23.000	indefinido
Ponta Negra Shopping	Manaus	AM	n/d	31.000	2º semestre de 2010
Shopping Londrina Norte	Londrina	PR	Grupo Catuaí	N/A	abril
<b>TOTAL</b>				<b>431.100</b>	

Fonte: Abrasce (Jan/2001) - Press Releases das Empresas do Setor

### 3.3 INVESTIMENTOS EM SHOPPING CENTERS

Os investidores imobiliários brasileiros estão segmentados em 02 grupos: o institucional (nacional), representados principalmente pelos fundos de pensão, e empresas do setor imobiliário (nacional e internacional).

Muitos investidores estrangeiros voltaram seus olhos para o mercado imobiliário brasileiro, e particularmente para o setor de shopping centers, atraídos pelo retorno alto e pelos resultados positivos em comparação aos outros tipos de imóveis.

O aquecimento do mercado foi refletido pela fusão/aquisição de empreendedores nacionais com companhias internacionais especializadas no mercado imobiliário, principalmente em 200□.

Notamos que as transações concluídas em 2006 e 200□ superaram as expectativas do mercado. A razão não é somente pela taxa de atratividade, mas existem outros fatores que favoreceram esse cenário□

- A necessidade de constituir um portfólio representativo em curto espaço de tempo□
- O interesse em aumentar o número de propriedades em seu portfólio□
- Um maior número de propriedades no portfólio proporciona ganhos de escala (com estimativa entre 5% a 10% )□
- O fato de deter o controle das operações do shopping possibilita maior velocidade na tomada de decisões estratégicas□
- A tendência de consolidação de mercado já observada em outros países, por exemplo, nos Estados Unidos.

Resumidamente, podemos dizer que houve uma rápida compressão nas taxas de atratividade solicitadas por investidores deste tipo de imóvel, alcançando até 6% para propriedades consideradas “prime” e 12% para propriedades que não atingiram a maturação necessária ou estão situadas em localizações secundárias. Com a recente crise financeira, que restringiu drasticamente a liquidez de mercado, muitos investidores reviram suas taxas de atratividade para investimentos imobiliários.

Com a tendência atual de melhora dos indicadores conjunturais, principalmente no segmento de shopping centers, além da redução significativa das taxas de juros em geral, as taxas de atratividade solicitadas por investidores estão voltando a cair, porém, numa velocidade mais branda e seletiva, demonstrando uma clara prioridade por ativos consolidados e com indicadores de performance consistentes.

#### □.4 COMPETIDORES DIRETOS

A região de Campinas hoje é servida por □ shopping centers de médio/grande porte. Entre esses, entendemos que os principais competidores do Parque D. Pedro Shopping são os seguintes□

- Galleria Shopping – Campinas/SP□
- Shopping Center Iguatemi Campinas/SP.

O Galleria Shopping, aberto em 1992, está localizado há aproximadamente 15 minutos em distância motorizada e 6 km do Parque D. Pedro Shopping. Está situado em uma área de 311.124,53 m<sup>2</sup>, com aproximadamente 311.200,00 m<sup>2</sup> de área construída e 23.000,00 m<sup>2</sup> de ABL, sendo 145 lojas. Apesar da proximidade, trata-se de um shopping de pequeno/médio porte, direcionado para um público específico.

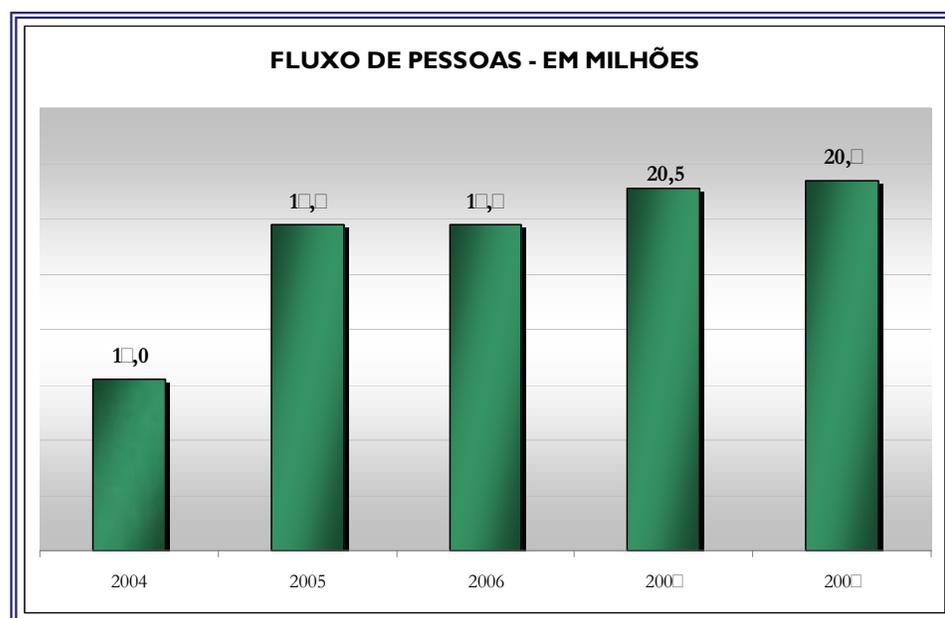
Entendemos que o principal concorrente na região é o Shopping Center Iguatemi Campinas. Inaugurado em 1990 em uma área de 100.000,00 m<sup>2</sup>, conta com 160.272,32 m<sup>2</sup> de área construída e 6.004,00 m<sup>2</sup> de ABL. Possui atualmente 201 lojas distribuídas em 3 pavimentos e está distante cerca de 11 minutos em distância motorizada e 10 km do Parque D. Pedro Shopping.

(Fonte: Anuário Brasileiro de Shopping Centers (ALSHOP) – ano 2000; Sonae Sierra Brasil; Cushman & Wakefield – Valuation Services)

## ANÁLISE DE DESEMPENHO DO PARQUE D. PEDRO SHOPPING

### 1.1 FLUXO DE PESSOAS

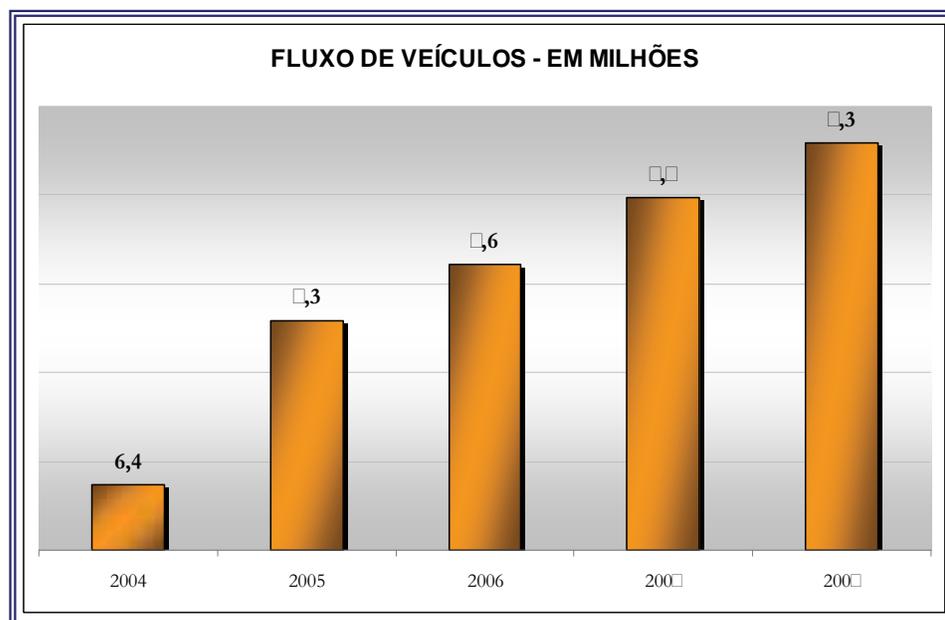
De 2004 a 2006, o fluxo de pessoas do Parque D. Pedro Shopping apresentou um crescimento de 21,9%, passando de 10 milhões para quase 21 milhões de pessoas.



Fonte: Sonae Sierra Brasil

## 2.2 FLUXO DE VEÍCULOS

O fluxo de veículos também apresentou um crescimento significativo, chegando a 30% em 5 anos, conforme o gráfico abaixo



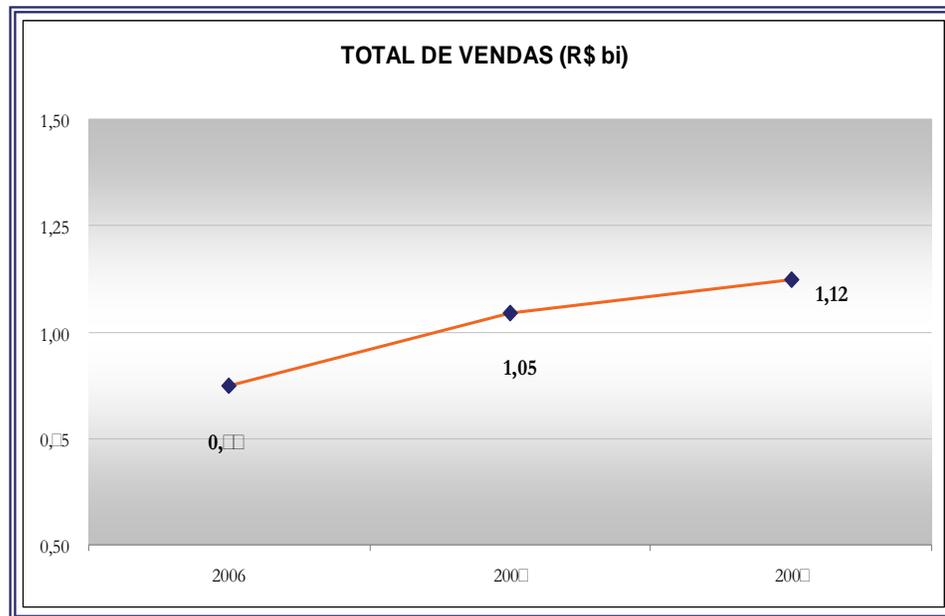
Fonte: Sonae Sierra Brasil

## 2.3 RECEITAS

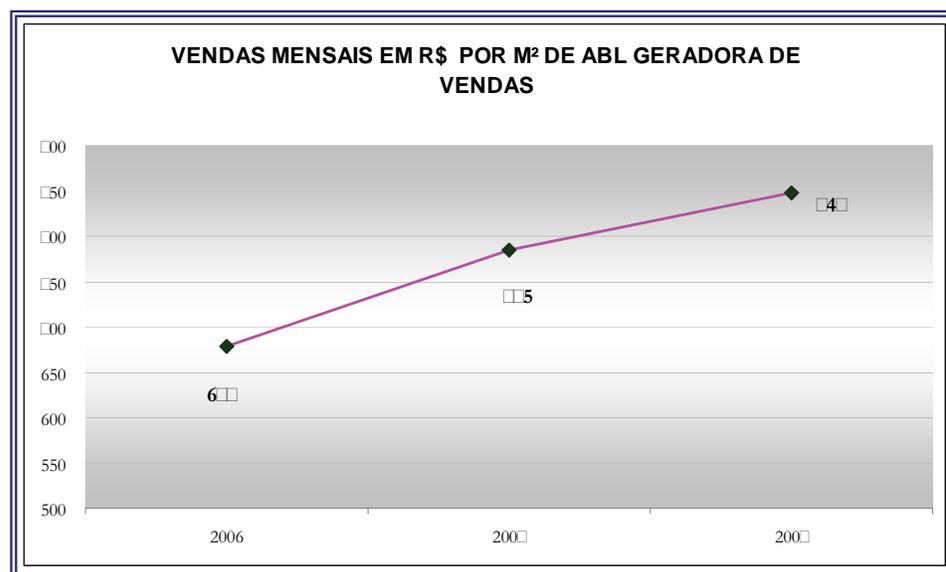
### 2.3.1 VENDAS (LOJISTAS)

O total de vendas é utilizado para base de cálculo do aluguel complementar, quando aplicável.

O Parque D. Pedro Shopping teve um crescimento de vendas no período de 2006 a 2008 de 21,1%.



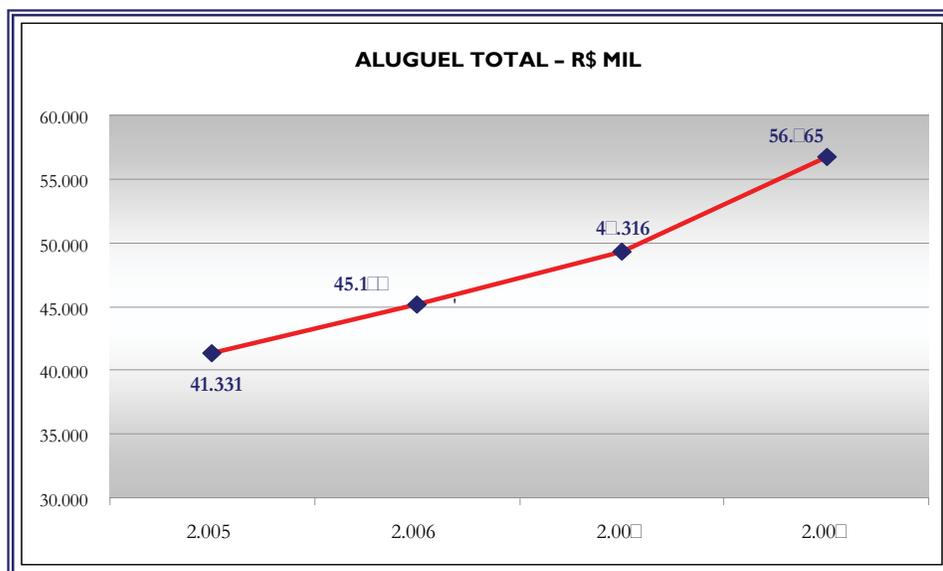
Fonte: Sonae Sierra Brasil



Fonte: Sonae Sierra Brasil

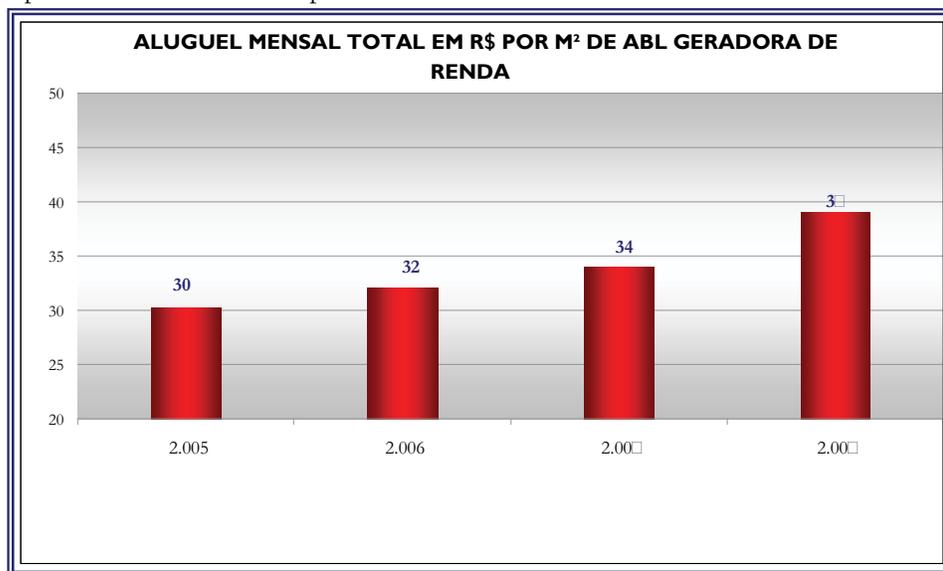
### 3.2 ALUGUEL TOTAL

O aluguel total contempla o Aluguel Mínimo (\*) e Complementar (\*\*) faturados. De 2005 a 2008, os aluguéis totais no Parque D. Pedro Shopping cresceram 33,3%, conforme gráfico abaixo



Fonte: Ourinvest

O unitário do aluguel total apresentou um crescimento nominal de aproximadamente 30% no período.



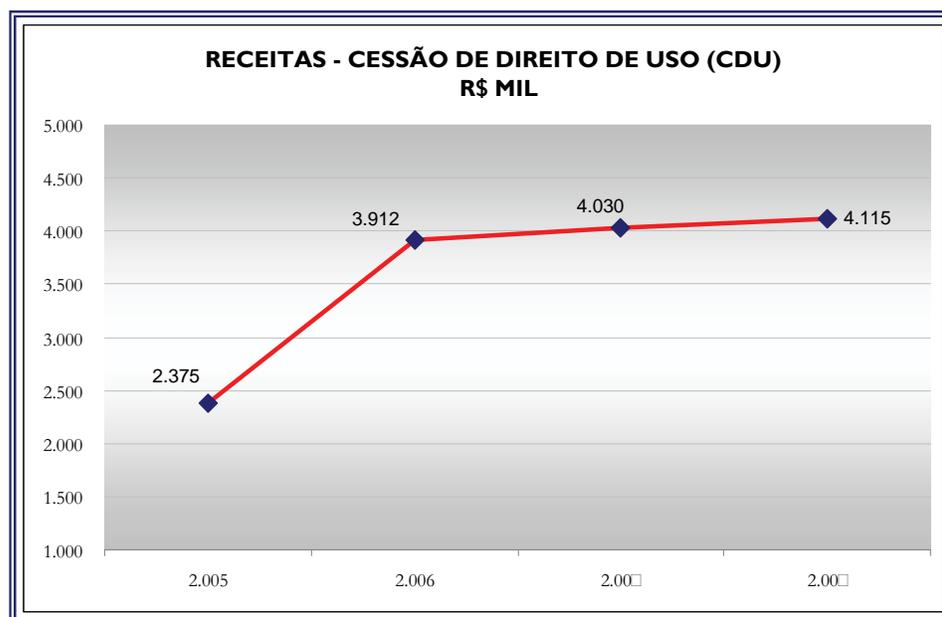
Fonte: Sonae Sierra Brasil

(\*) Aluguel Mínimo Mensal – Aluguel pago pelo locatário pela utilização de um determinado Espaço de Uso Comercial (EUC) ou espaço temporário no mall.

(\*\*) Aluguel Complementar – No caso do aluguel mínimo mensal ser inferior ao aluguel percentual, passa-se a cobrar também um aluguel complementar definido como a diferença entre o aluguel percentual e o aluguel mínimo, sendo que o aluguel percentual é calculado como uma percentagem do valor do faturamento do locatário.

### 3.3 CESSÃO DE DIREITO DE USO - CDU

As receitas de Cessões de Direito de Uso – CDU, são resultantes da cessão ao locatário do direito de utilizar a estrutura técnica construída pelo empreendedor, necessária para o bom funcionamento e administração do shopping center. O uso desta estrutura é regido pela escritura declaratória de normas gerais do empreendimento. Tal receita apresentou um crescimento nominal de 3,3% no período de 2005 a 2007.

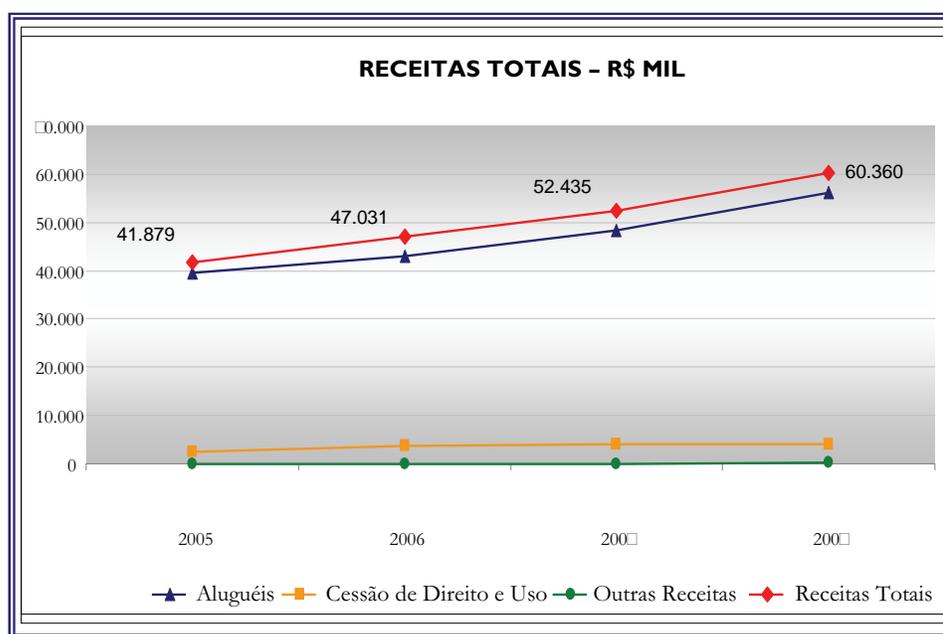


Fonte: Ourinvest

### 3.4 RECEITAS TOTAIS – RESUMO

Neste item, apresentamos o desempenho histórico das receitas totais do Parque D. Pedro Shopping. No geral, o shopping apresentou aumento em todas as receitas, gerando uma receita total em torno de R\$ 60 milhões no ano de 2008, contra uma receita total de R\$ 42 milhões no ano de 2005, o que indica um crescimento de quase 43% em apenas 3 anos. Estas receitas já estão deduzidas dos descontos temporários concedidos aos locatários durante o período.

O gráfico abaixo apresenta a variação de todas as receitas nos últimos 3 anos



Fonte: Ourinvest

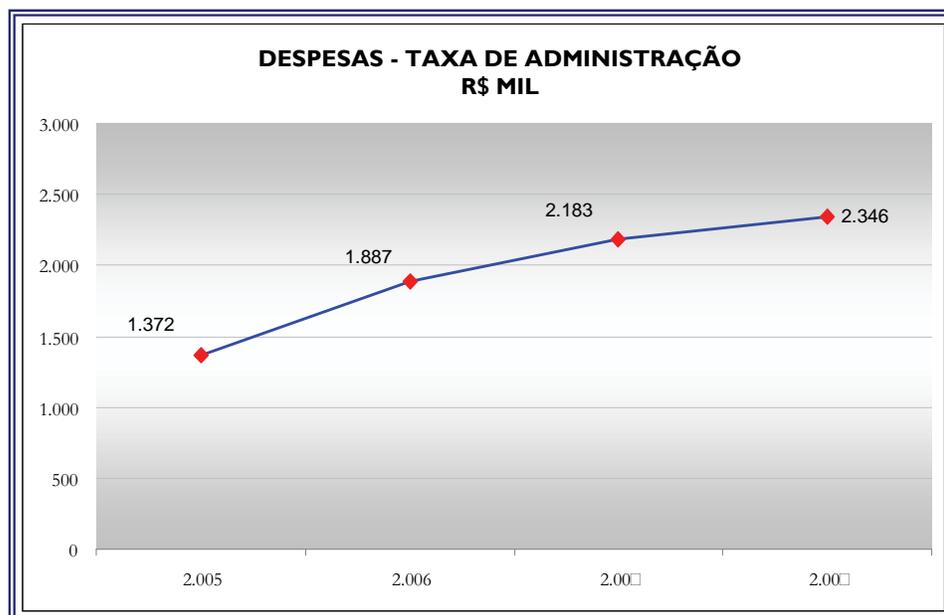
## 4. DESPESAS OPERACIONAIS

### 4.1 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DO IMÓVEL

A Taxa de Gerenciamento ou Administração refere-se ao valor recebido pela administradora/gerenciadora do Shopping Center para remunerar seu pessoal, equipamentos e fornecedores, entre outros.

A taxa de administração apresentou um crescimento bruto médio em torno de 1% nos últimos 4 anos. Este crescimento é considerado normal, se considerarmos que o shopping obteve um crescimento em todas as suas receitas.

O gráfico indica a variação da taxa de administração nos últimos 4 anos.



Fonte: Ourinvest

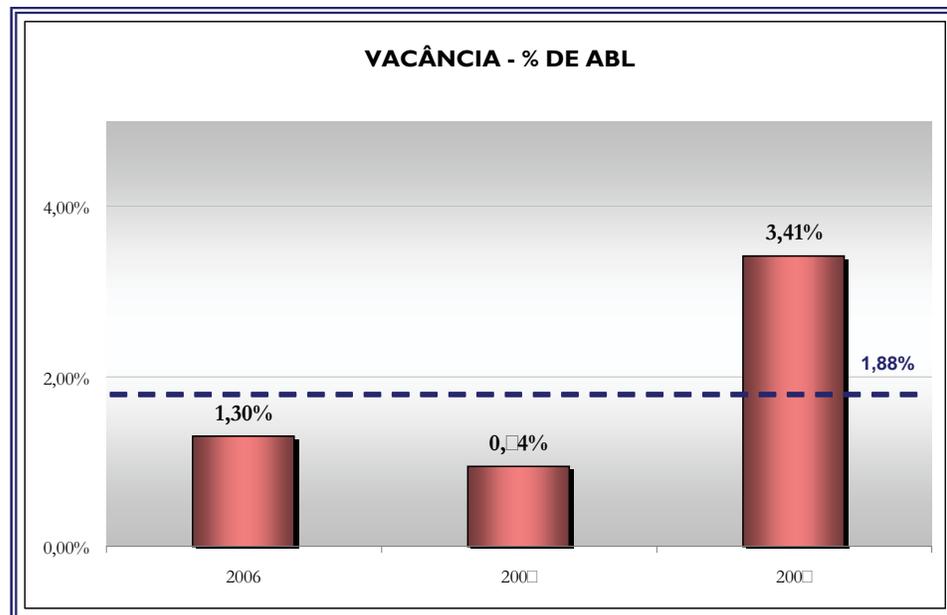
#### 4.2 DESPESAS COM LOJAS VAGAS - VACÂNCIA

Estas despesas representam os valores de condomínio e do fundo de promoção das lojas vagas, pagos pelo Fundo. Uma vez ocupadas, estas despesas são pagas pelos locatários.

O condomínio inclui todos os itens referentes ao rateio das despesas comuns do Shopping.

A despesa condominial com as lojas vagas em 2008 foi de R\$ 1,04 milhão, representando aproximadamente 1,9% da receita bruta total. Esta despesa é considerada dentro de parâmetros normais de mercado.

A Taxa de Vacância apresentou uma média de 1,4% da área bruta locável total no período analisado de 2006 a 2008, conforme apontado no gráfico abaixo.

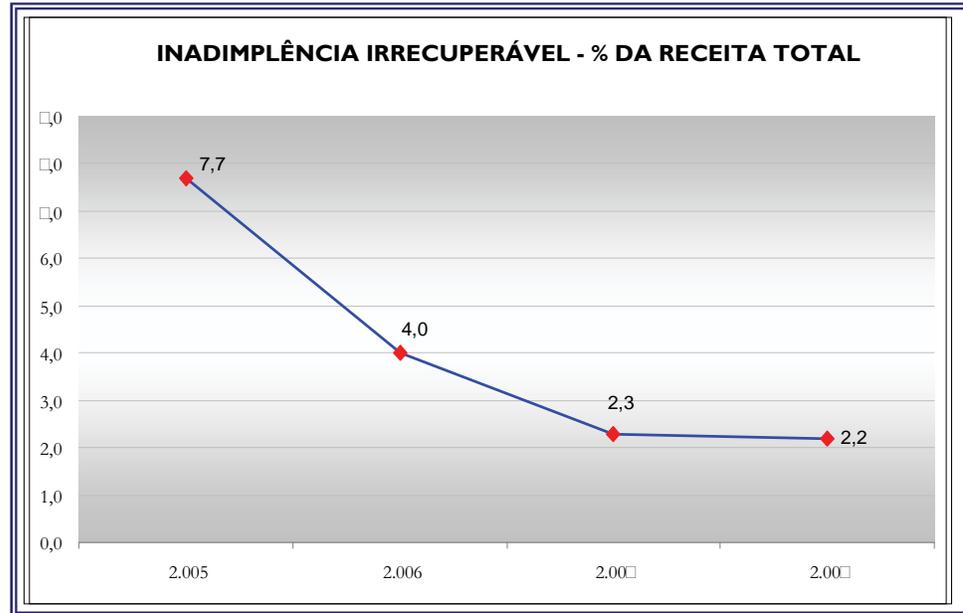


Fonte: Sonae Sierra Brasil

#### 4.3 INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

A inadimplência irrecuperável trata-se de uma porcentagem da receita total do shopping. São os valores vencidos, não pagos e também não recuperados pelo empreendedor.

A inadimplência irrecuperável dos últimos 4 anos é apresentada no gráfico a seguir

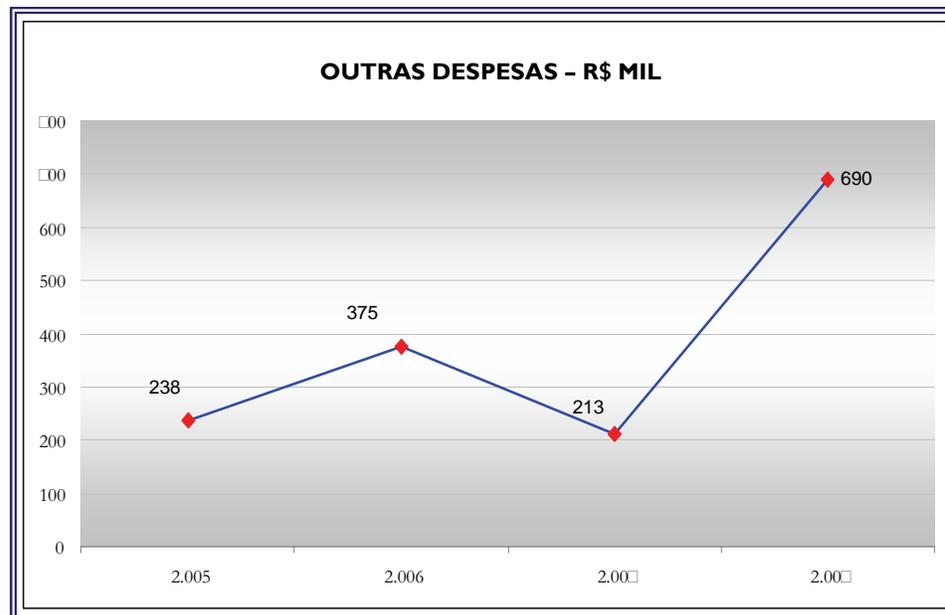


Fonte: Sonae Sierra Brasil

A inadimplência irrecuperável apresentou uma redução de 1% nos últimos 3 anos. Tal fato propiciou uma melhora significativa no resultado financeiro do shopping em análise.

#### 4.4 OUTRAS DESPESAS

O gráfico abaixo indica um aumento médio nas demais despesas do empreendimento de 42,6% ao ano, com um salto de R\$ 23 mil em 2005 para R\$ 60 mil em 2008, ressaltando que algumas destas despesas crescem proporcionalmente ao aumento das receitas.



Fonte: Ourinvest

## 10 AVALIAÇÃO

### 10.1 CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Nós não tivemos acesso aos modelos de contratos de locação de lojas âncoras e satélites. Assumimos que as informações fornecidas sobre os contratos de locação vigentes estão corretas e de acordo com a real situação dos inquilinos. Nós não nos responsabilizamos legalmente pela análise dos contratos de locação fornecidos ou não.

A estrutura dos contratos para locação de lojas em shoppings no Brasil é mais um contrato de utilização de espaço de uso comercial do que um contrato de locação padrão. Os locatários pagam um aluguel mensal mínimo, que é corrigido uma vez por ano pela inflação, no aniversário do contrato. Os índices de inflação normalmente utilizados são o IGP-M ou IPCA, sendo que atualmente os contratos de locação do shopping center estão sendo todos migrados gradualmente para o IPCA.

Além disso, os locatários pagam um aluguel complementar, em função do seu desempenho de vendas. Cada contrato possui um aluguel percentual específico de acordo com o ramo de atividade. Em geral, o aluguel complementar é calculado e pago mensalmente a partir da diferença do aluguel mínimo e do aluguel percentual, e este é calculado através de um percentual, definido em contrato sobre receita de vendas mensal do locatário. Em nossa avaliação, calculamos o aluguel complementar do shopping center como um todo com base nos dados históricos.

## 10.2 CUSTOS DE AQUISIÇÃO

Não foram considerados os custos de aquisição devido aos fins específicos desta avaliação.

## 10.3 IMPOSTOS / TRIBUTAÇÃO

Não levamos em consideração os impostos incidentes sobre os rendimentos e possíveis ganhos de capital auferidos pelos cotistas do Fundo. Assim, todos os fluxos de caixa apresentados nesse laudo referem-se a resultados líquidos operacionais disponíveis aos cotistas antes de impostos e serviços de dívida.

## 10.4 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO E COMENTÁRIOS

A avaliação foi realizada através de Fluxo de Caixa Descontado, com período do fluxo de 10 anos – julho/2000 a junho/2010. A avaliação foi preparada pelo software Argus, especializado neste tipo de análise. Para as lojas ocupadas, no período dos contratos informados, foram utilizados valores atualizados de contrato. Já para as lojas vagas e sem informações ou histórico de valores de locações, levamos em consideração nossa base de dados de Shopping Centers avaliados por todo o Brasil. Nós também comparamos os custos operacionais não reembolsáveis com nosso histórico de avaliações em outros Shoppings. O fluxo de caixa foi preparado com a aplicação de uma inflação média de 4,5% ao ano, porém, com periodicidade mensal.

Durante o processo de cálculo, para obter a opinião do valor de mercado do imóvel, nós utilizamos as seguintes premissas.

## 10.5 PARQUE D. PEDRO SHOPPING

### RECEITAS

**Receita Bruta Total Potencial Ano 1 R\$ 6.443,00**

A Receita Total Potencial foi calculada somando-se o aluguel mínimo contratual de cada lojista, o aluguel complementar, as receitas de cessão de direito de uso e as receitas de mall.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

**Receita de Aluguel Mínimo – Ano 1 R\$ 51.141.430,00**

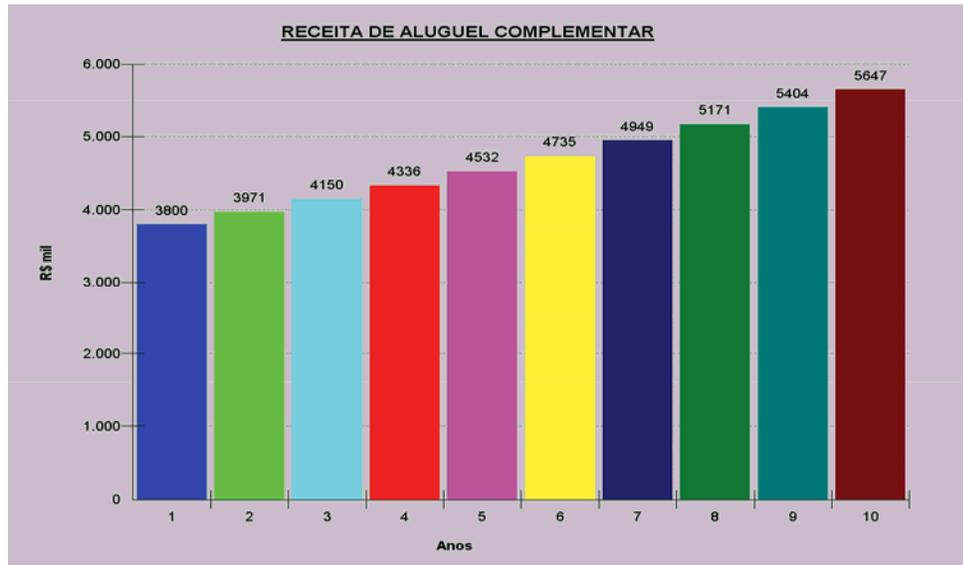
Representa o aluguel mínimo recebível pelos 12 meses de operação em nossa análise. Os contratos de locação consideram a indexação da inflação a cada dozes meses, no aniversário de cada contrato. A inflação considerada foi de 4,5% ao ano.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### Receita de Aluguel Complementar – Ano 1 R\$ 3.000.000,00

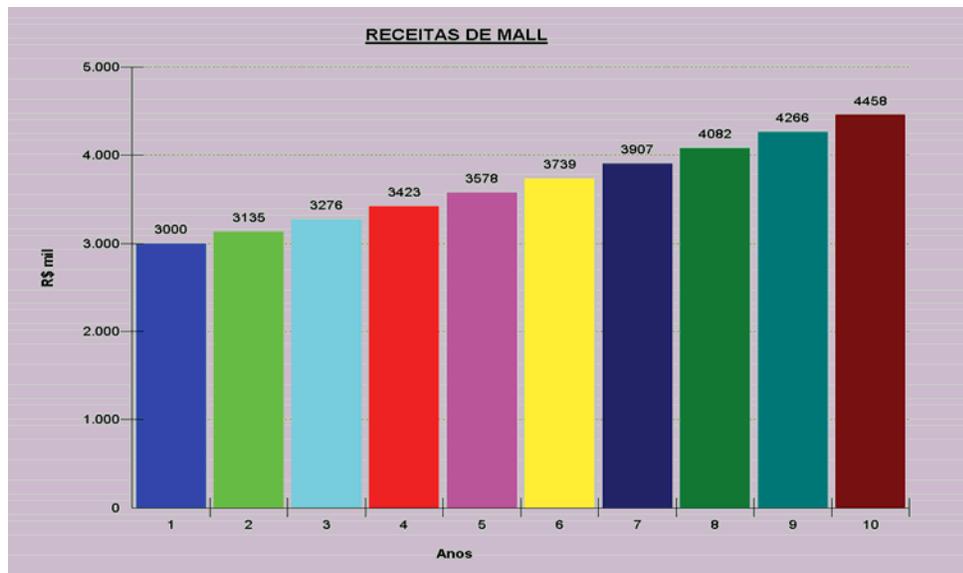
Essa receita é em função do aluguel percentual negociado e do histórico de vendas por m<sup>2</sup> de ABL do shopping.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### Receitas do “Mall” – Ano 1 R\$ 3.000.000,00

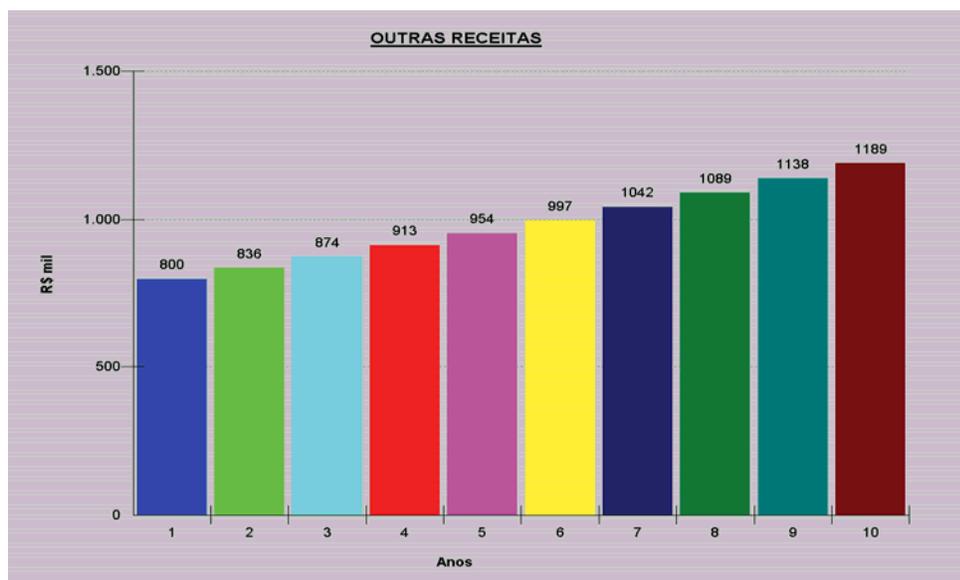
Consideramos como receita do “mall” a renda proveniente da locação de anúncios, quiosques, áreas comuns e merchandising, entre outras. Nossa previsão foi baseada nas informações históricas e atuais fornecidas pela administração do shopping.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### Outras Receitas - Ano 1 R\$ 100.000,00

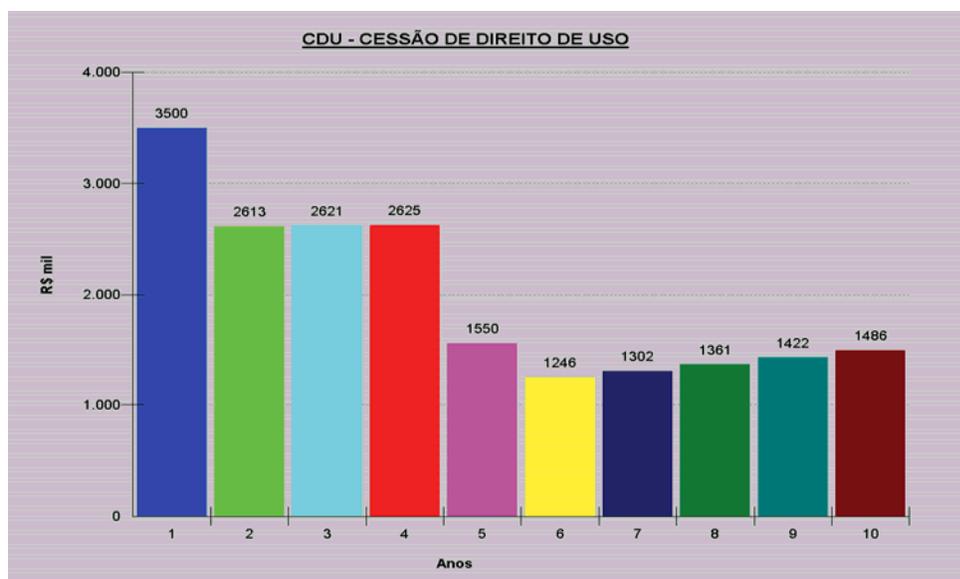
Essa receita é baseada em outras receitas geradas na operação do shopping, tais como taxas de transferências, multas e juros.



Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation Services

### CDU - Cessão de Direito de Uso - Ano 1 R\$ 3.500.00,00

A receita de cessão de direito é uma estimativa dos valores a serem recebidos de novas lojas e da renovação de contratos, exceto em lojas âncoras. Projetamos esta receita conforme direitos de ingresso já contratados, a receber e a contratar para o ano de 200

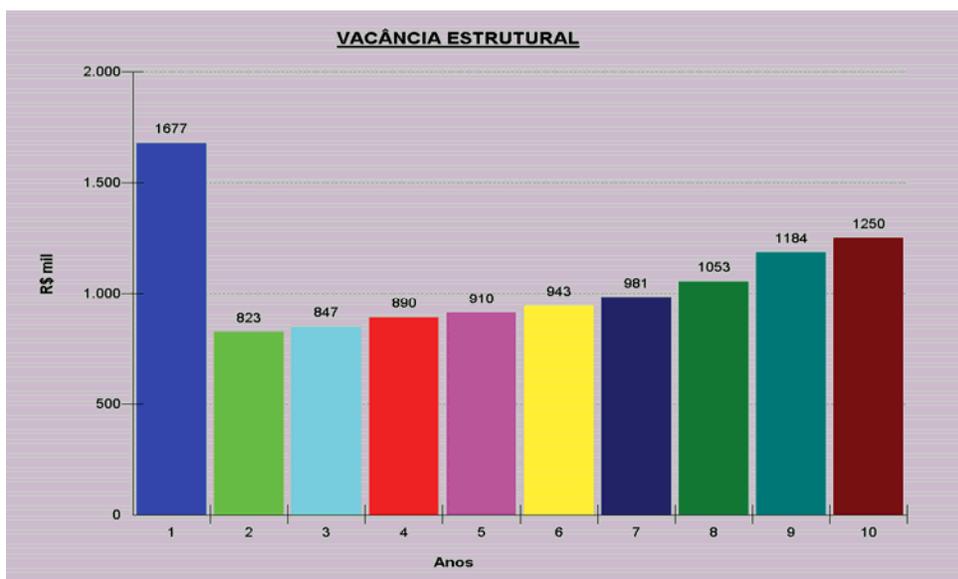


Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation Services

## PERDA DE RECEITAS

### **Vacância Estrutural – Ano 1 R\$ 1.677.000,00**

Nós consideramos para o ano 1 uma vacância estrutural geral de 3,0% da receita total de aluguel mínimo. Para os contratos de locação vigentes, consideramos que a locação irá permanecer até o final de contrato. A partir do segundo ano é aplicada a vacância estrutural de 2%. Ressaltamos que não consideramos qualquer vacância estrutural incidente sobre as lojas âncoras, lazer e cinema.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### **Inadimplência Irrecuperável – Ano 1 R\$ 1.026.000,00**

Essa estimativa é baseada em 2% no primeiro ano de receita bruta potencial total, excluindo as lojas âncoras.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### **TOTAL DE RECEITA BRUTA EFETIVA – ANO 1 R\$ 66.210.300**

O total da receita bruta efetiva anual foi calculado com base no montante de outras receitas (aluguel mínimo, aluguel complementar, etc.), descontando a perda de receita com vacância estrutural e inadimplência irrecuperável.

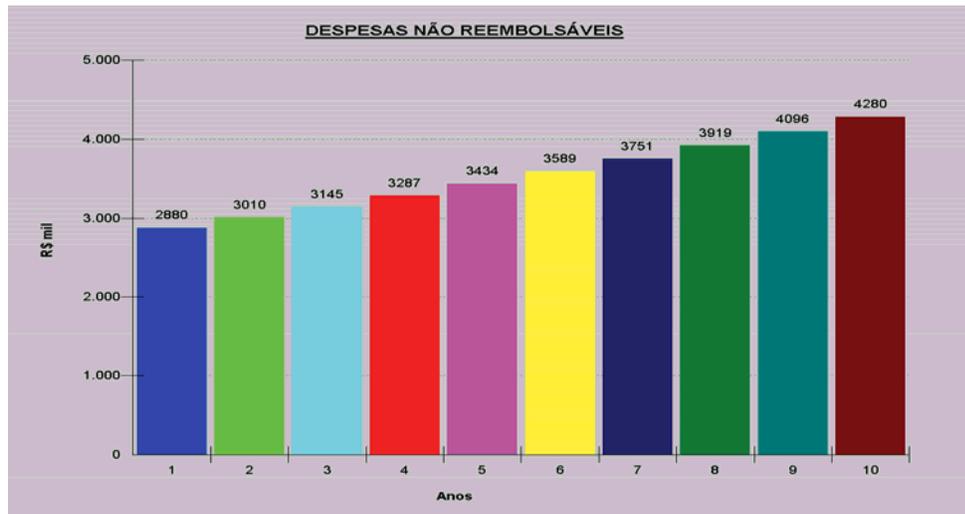


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

## DESPESAS OPERACIONAIS DO PROPRIETÁRIO

### **Outras Despesas Não Reembolsáveis** – Ano 1 R\$ 2.000,00

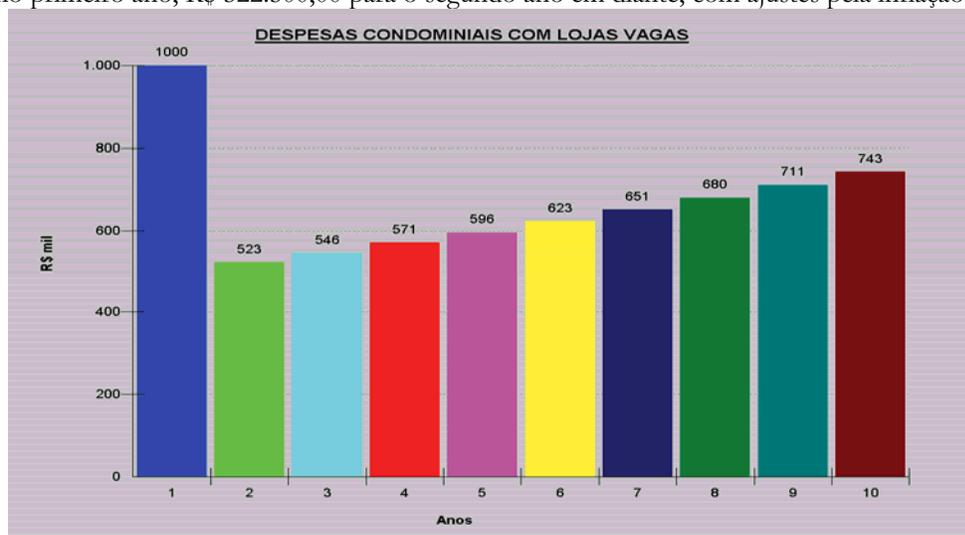
São despesas operacionais do empreendedor e que não são reembolsáveis pelos locatários, tais como acordos contratuais, despesas administrativas, auditorias, *asset management fee*, etc. Não consideramos a incidência dos tributos PIS e COFINS sobre a receita por se tratar de um Fundo de Investimento Imobiliário, e portanto, isento.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### **Despesas Condominiais com Lojas Vagas** – Ano 1 R\$ 1.000.000,00

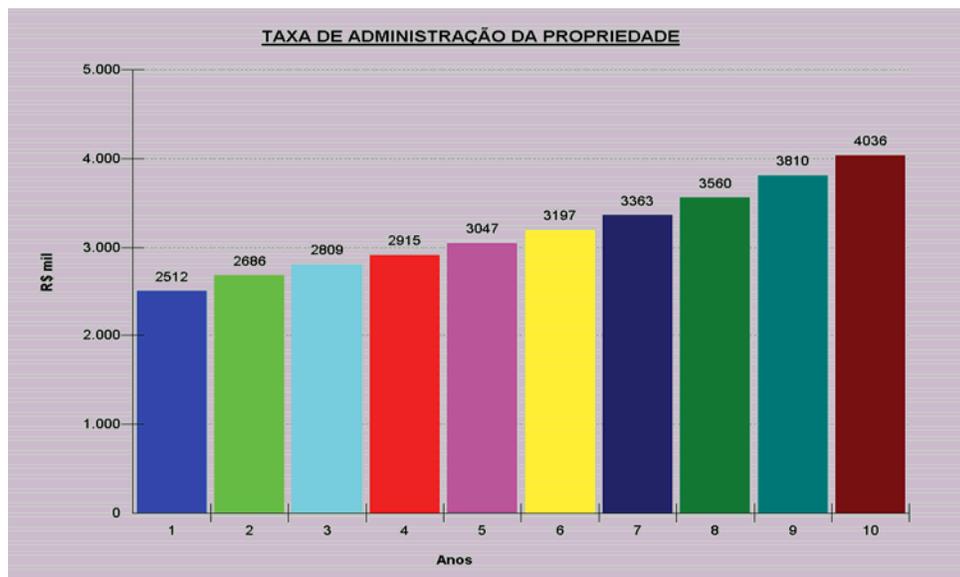
Projetamos para as despesas de condomínio das lojas vagas um valor de R\$ 1.000.000,00 no primeiro ano, R\$ 522.500,00 para o segundo ano em diante, com ajustes pela inflação.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### Taxa de Administração da Propriedade – Ano 1 R\$ 2.511.643,00

A taxa de administração do shopping é calculada com base em 4% sobre a receita bruta efetiva, excluindo as receitas provenientes de Estrutura Técnica.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### Fundo de Reposição de Ativos (manutenção e reparos) – Ano 1 R\$ 994,366,00

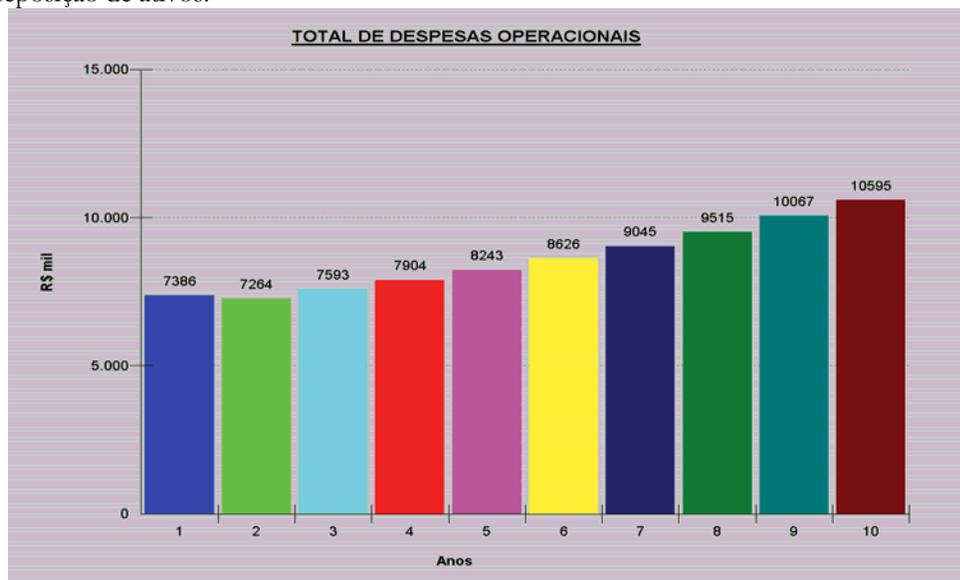
No intuito de manter o nível de desempenho operacional do shopping center ao longo dos anos, projetamos despesas com manutenção e reparos na ordem de 1,5% da receita bruta total recebida.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### Total de Despesas Operacionais – Ano 1 R\$ 3.600,00

O total das despesas operacionais anuais foi calculado com base no montante de outras despesas não recuperáveis, despesas de condomínio, taxa de administração e fundo de reposição de ativos.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

## DESPESAS COMERCIAIS E CUSTOS DE CAPITAL

### **Investimentos – Ano 1 R\$ 1.400.000,00**

Concomitantemente às despesas estimadas para manutenção e reparos (Fundo de Reposição de Ativos), consideramos apenas para o primeiro ano da projeção um investimento de R\$ 1.400.000,00, para eventuais *fit-outs* de lojas ou troca de equipamentos, de acordo com informações da administração do shopping.

### **Comissões Sobre Locações – Ano 1 R\$ 500.000,00**

Consideramos 1% da receita de aluguel mínimo, ajustados através da inflação para os demais anos do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

## TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (YIELDS) E TAXA DE DESCONTO

Alguns fatores que determinam o nível das taxas de capitalização (“Yields”) no mercado imobiliário podem empiricamente ser observados, levando em conta que diferenças entre yields também dependem do tipo de ativo (“imóvel”) que está em apreciação □ shopping center, escritórios, varejo, residencial ou industrial.

Em nosso entendimento, os principais fatores determinantes das *yields* no mercado imobiliário são □

- Potencial para crescimento de receita □
- Qualidade do investimento □
- Potencial de desenvolvimento, reformas e expansões □
- Riscos, e
- Retornos comparativos.

A tabela abaixo mostra algumas transações recentes no segmento de shopping centers no Brasil □

### TRANSAÇÕES RECENTES NO BRASIL

Empreendimento	ABL aprox. (m <sup>2</sup> )	Data	Valor da Transação / Avaliação R\$ mil	Taxa de Capitalização Implícita (Yield) % *	Fonte
1	16.000	Sep/0□	31.115	6,10	Fatos Relevantes / Comunicados ao Mercado
2	55.000	Sep/0□	120.000	6,30	Fatos Relevantes / Comunicados ao Mercado
3	32.000	Oct/0□	221.000	6,00	Fatos Relevantes / Comunicados ao Mercado
4	36.000	Oct/0□	2□□00	□□0	Matrícula do RGI
5	n/d	Dec/0□	1.500.000	5,□0	Valor Econômico – 11/12/200□
6	33.000	Aug/0□	□5.400	6,52	Ourininvest

Fonte □ Cushman & Wakefield – Valuation Services

\* Taxa de Capitalização (Yield) estimada conforme dados de mercado da região onde o empreendimento está localizado.

Como pode ser observado na tabela acima, a *yield* média praticada no ano de 200□ foi aproximadamente de **6,5%**. O período de início de 200□ ao primeiro semestre de 200□ representou o período de abertura de capital de importantes empresas do setor, aliado a uma dinâmica intensa de aquisições de ativos, levando as *yields* a patamares nunca antes vistos.

Alguns fatores como localização, mix de locatários, condição física da propriedade e potencial de crescimento de receita, são fatores que afetam a avaliação do prêmio de risco de um empreendimento.

Deste modo, dada a excepcional qualidade e quantidade de lojas do Parque D. Pedro Shopping, com aproximadamente 300 lojas, incluindo virtualmente quase todas as mais importantes operações-âncora do mercado, com uma diversidade de lojas satélites que permite tanto uma diluição no risco de eventuais lojas vagas, quanto um potencial de crescimento de receita significativo, e a localização em uma das regiões mais ricas do Estado de São Paulo e do Brasil, assumimos uma *exit yield* (ou *cap rate*) de **12,25% ao ano**, que representa um retorno adequado à qualidade do ativo e ao momento atual de mercado.

A taxa de capitalização foi utilizada para cálculo do valor residual, utilizando como base o resultado operacional líquido do 11º ano (também conhecido como NOI do 11º ano). Adotamos também uma inflação média no período de projeção de 4.5% ao ano, o que utilizando a “Fórmula de Gordon”, que relaciona taxa de desconto com taxa de capitalização em um dado período, representa uma taxa de desconto para o período de **12,5% a.a.** e que foi utilizada para descontar os fluxos de caixa projetados e o valor residual no 10º ano na formação de valor do empreendimento.

### **FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO**

O processo de avaliação desse estudo foi baseado em um fluxo de caixa descontado de um período de 10 anos. Em adição às premissas para avaliação já expostas, deve-se considerar o seguinte:

- . O fluxo de caixa cobre um período de 10 anos, de julho de 2000 a junho de 2010, conforme informações recebidas na data da avaliação;
- . A data base faz parte das premissas assumidas pela Cushman & Wakefield e estão descritas nesse relatório.

## PARQUE D. PEDRO SHOPPING – FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO

Valores em Moeda Corrente (R\$)

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>Receitas</b>										
Receita de Aluguel Mínimo	57.894.943	61.103.797	63.904.060	66.252.295	69.206.281	72.631.460	76.466.654	81.104.588	87.132.758	92.459.120
Receita de Aluguel Complementar	3.800.000	3.971.000	4.149.695	4.336.431	4.531.571	4.735.491	4.948.588	5.171.275	5.403.982	5.647.162
Receitas dos Mall	3.000.000	3.135.000	3.276.075	3.423.498	3.577.556	3.738.546	3.906.780	4.082.595	4.266.302	4.458.285
CDU - Cessão de Direito de Uso	3.500.000	2.612.500	2.620.860	2.624.682	1.550.274	1.246.182	1.302.260	1.360.862	1.422.101	1.486.095
Outras Receitas	800.000	836.000	873.620	912.933	954.015	996.946	1.041.808	1.088.689	1.137.680	1.188.876
<b>Receita Bruta Total Potencial</b>	<b>68.994.943</b>	<b>71.658.297</b>	<b>74.824.310</b>	<b>77.549.839</b>	<b>79.821.697</b>	<b>83.348.625</b>	<b>87.666.090</b>	<b>92.807.999</b>	<b>99.362.823</b>	<b>105.239.536</b>
Vacância Financeira	(1.676.882)	(822.920)	(846.520)	(889.865)	(910.395)	(942.521)	(981.419)	(1.052.972)	(1.133.865)	(1.250.409)
Inadimplência Irrecuperável	(1.026.988)	(1.076.863)	(1.125.197)	(1.165.418)	(1.193.405)	(1.244.849)	(1.311.216)	(1.392.644)	(1.500.189)	(1.595.805)
<b>Total de Receita Bruta Efetiva</b>	<b>66.291.073</b>	<b>68.758.514</b>	<b>72.852.593</b>	<b>75.494.556</b>	<b>77.717.897</b>	<b>81.161.255</b>	<b>85.373.455</b>	<b>90.362.363</b>	<b>96.678.749</b>	<b>102.393.324</b>
<b>Despesas Operacionais do Proprietário</b>										
Taxa de Administração da Propriedade	(2.511.643)	(2.685.841)	(2.809.269)	(2.914.795)	(3.046.705)	(3.196.603)	(3.362.848)	(3.560.061)	(3.810.266)	(4.036.289)
Fundo de Reposição de Ativos	(994.366)	(1.046.378)	(1.092.789)	(1.132.418)	(1.165.768)	(1.217.419)	(1.280.602)	(1.355.436)	(1.450.181)	(1.535.900)
Despesas Condominiais com Lojas Vagas	(1.000.000)	(522.500)	(546.012)	(570.583)	(596.259)	(623.091)	(651.130)	(680.431)	(711.050)	(743.048)
Outras Despesas Não Reembolsáveis	(2.880.000)	(3.009.600)	(3.145.032)	(3.286.558)	(3.434.454)	(3.589.004)	(3.750.509)	(3.919.282)	(4.095.650)	(4.279.954)
<b>Total de Despesas Operacionais</b>	<b>(7.386.009)</b>	<b>(7.264.319)</b>	<b>(7.593.102)</b>	<b>(7.904.354)</b>	<b>(8.243.186)</b>	<b>(8.626.117)</b>	<b>(9.045.089)</b>	<b>(9.515.210)</b>	<b>(10.067.147)</b>	<b>(10.595.191)</b>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>58.905.064</b>	<b>62.494.195</b>	<b>65.259.491</b>	<b>67.590.202</b>	<b>69.474.711</b>	<b>72.535.138</b>	<b>76.328.366</b>	<b>80.847.173</b>	<b>86.611.602</b>	<b>91.798.133</b>
<b>Despesas Comerciais e Custos de Capital</b>										
Investimentos	(1.470.000)									
Comissões Sobre Locações	(570.077)	(580.057)	(595.574)	(623.393)	(634.591)	(654.812)	(678.639)	(718.538)	(791.220)	(824.481)
<b>Total de Locações e Custos de Capital</b>	<b>(2.040.077)</b>	<b>(580.057)</b>	<b>(595.574)</b>	<b>(623.393)</b>	<b>(634.591)</b>	<b>(654.812)</b>	<b>(678.639)</b>	<b>(718.538)</b>	<b>(791.220)</b>	<b>(824.481)</b>
<b>Fluxo de Caixa Líquido</b>	<b>R\$56.864.987</b>	<b>R\$61.914.138</b>	<b>R\$64.663.917</b>	<b>R\$66.966.809</b>	<b>R\$68.840.120</b>	<b>R\$71.880.326</b>	<b>R\$75.649.727</b>	<b>R\$80.128.635</b>	<b>R\$85.820.362</b>	<b>R\$90.973.652</b>
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

## 10.6 OPERAÇÃO DO ESTACIONAMENTO

As premissas de cobrança do Estacionamento foram estimadas da seguinte maneira

- Crescimento do total do fluxo de veículos de 2,3% ao ano nos 4 primeiros anos de operação, conforme estimativa de crescimento da população da região de influência em estudo realizado pela empresa Gismarket em 200, fornecido pelo contratante. Do 5º ao 10º ano de operação estimamos um crescimento mais conservador, respectivamente de 1,5% e 1,0% ao ano no 5º e 6º ano de operação, estabilizando em 0,5%.
- Impacto da cobrança do estacionamento no fluxo de veículos, reduzindo em 20% nos 3 primeiros anos de operação e 0% nos demais
- Valor do ticket médio de R\$ 3,00 do primeiro ao décimo ano, sem correção pela inflação
- Impostos sobre a Receita 14,30% (ISS, PIS, COFINS)
- Despesas Operacionais Diretas e Indiretas iniciais na ordem de 45% do total da receita líquida

Para efeito de avaliação do valor de mercado do Estacionamento, consideramos investimentos no montante de aproximadamente R\$ 2,4 milhões, referentes ao custo de implantação. Ressaltamos que este investimento será integralmente custeado pela Parque D. Pedro 1 B.V. S.à.r.l e Sierra Investimentos Brasil Ltda., na proporção das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro (Fundo Original), respectivamente detidas por ambas em 23 de abril de 200.

Assumimos uma *exit yield* (ou *cap rate*) de **12,00% ao ano**, que representa um retorno adequado à operação do Estacionamento e ao momento atual de mercado.

A taxa de capitalização foi utilizada para cálculo do valor residual, utilizando como base o resultado operacional líquido do 11º ano (também conhecido como NOI do 11º ano). Adotamos também uma inflação média no período de projeção de 4.5% ao ano, o que utilizando a “Fórmula de Gordon”, que relaciona taxa de desconto com taxa de capitalização em um dado período, representa uma taxa de desconto para o período de **16,50% a.a.** e que foi utilizada para descontar os fluxos de caixa projetados e o valor residual no 10º ano na formação de valor da operação do “Estacionamento”.

Segue abaixo o fluxo de caixa previsto para a operação do Estacionamento, no cenário realista

## PARQUE D. PEDRO SHOPPING – FLUXO DE CAIXA DO ESTACIONAMENTO - CENÁRIO REALISTA

Valores em Moeda Corrente (R\$)

Mês de Término do Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Jun-2010 (*)	Jun-2011	Jun-2012	Jun-2013	Jun-2014	Jun-2015	Jun-2016	Jun-2017	Jun-2018	Jun-2019
<b>Receita Bruta</b>	6.108	11.211	12.311	16.426	15.546	43.624	10	0.520	212.232	321.6
(-) Impostos	(1.355,50)	(1.044)	(1.614,43)	(2.355,5)	(2.516,144)	(2.551,63)	(2.504)	(2.562,5)	(2.604,34)	(2.621,15)
<b>Receita Líquida</b>	243.430	10.216	10.556.343	14.110.050	15.002	15.216	15.400.26	15.500.655	15.600.03	15.000.612
<b>Despesas Operacionais</b>	(3.23.056)	(4.102)	(4.204)	(4.62)	(4.03.14)	(5.04.40)	(5.2152)	(5.445)	(5.6115)	(5.0003)
<b>Lucro Operacional</b>	4.603,5	6.114,1	6.25.500	445	10.16.0	10.1046	10.113	10.011	00	0.53

(\*) 10 meses de operação, iniciando-se em Set/01

Margem Operacional % Rec. Bruta – Média 10 anos

55%

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services/Sonae Sierra Brasil

## 10.7 EXPANSÃO I (S1) – A PARTIR DE OUTUBRO DE 2010

### RECEITAS

#### Receita Bruta Total Potencial – Ano 1 R\$ 1.12.400,00

A Receita Total Potencial foi calculada somando-se nossas estimativas para as receitas de aluguel mínimo, de aluguel complementar, de cessão de direito de uso e de receitas de mall.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### Receita de Aluguel Mínimo – Ano 1 R\$ 0,00

Representa o aluguel mínimo estimado recebível pelos 12 meses de operação em nossa análise. Os contratos de locação consideram a indexação da inflação a cada dozes meses, no aniversário de cada contrato. A inflação considerada foi de 4,5% ao ano.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

Dado que a data de início da projeção de fluxo caixa da expansão é 01/01/2001 e que a data de inauguração foi estimada para Outubro/2010, o primeiro ano desta projeção não contém receita de aluguel mínimo. A partir do segundo ano da projeção, os anos contêm os usuais 12 meses de locação.

### Receita de Aluguel Complementar – Ano 1 R\$ 0,00

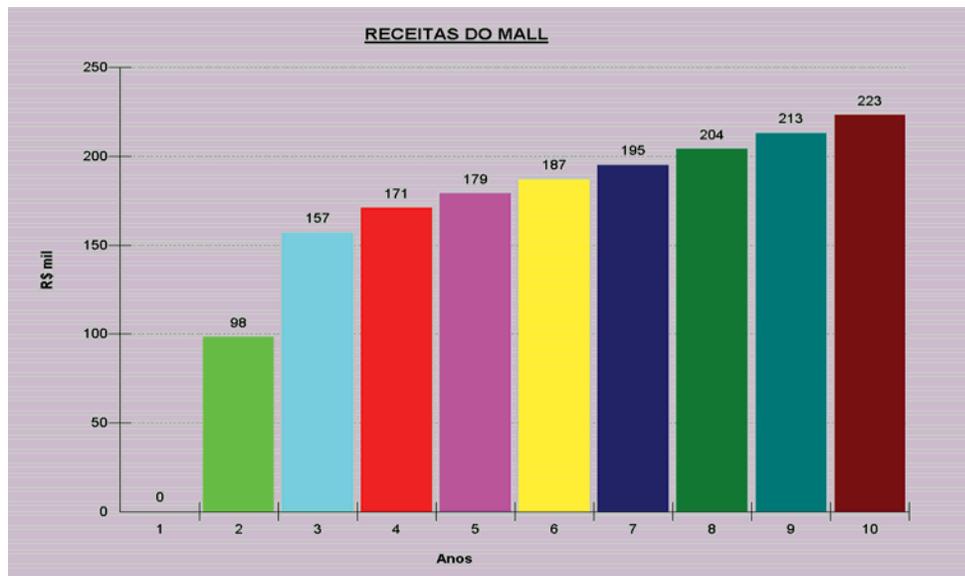
Essa receita é baseada no percentual negociado do aluguel e no histórico de vendas por m<sup>2</sup> de ABL do shopping. Neste caso, adotamos 10% do valor total do aluguel mínimo.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### Receitas do “Mall” – Ano 1 R\$ 0,00

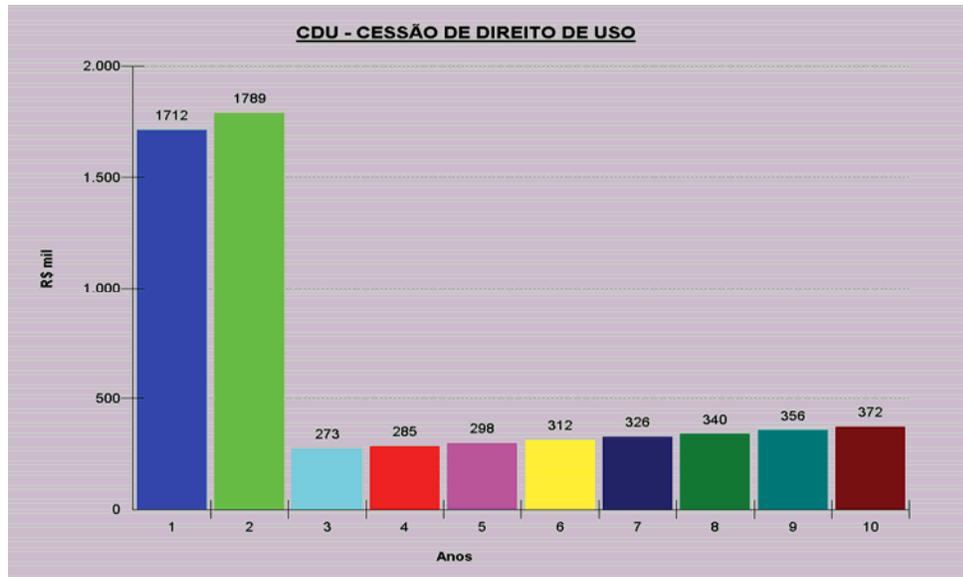
Consideramos como receita de “mall” a renda proveniente da locação de anúncios, quiosques, áreas comuns e merchandising. Nossa previsão foi baseada em informações históricas e atuais fornecidas pela administração do shopping center.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### **CDU - Cessão de Direito de Uso - Ano 1 R\$ 1.12.400,00**

A receita de cessão de direito de uso é uma estimativa dos valores a serem recebidos de novas lojas e da renovação de contratos, exceto em lojas âncoras. Projetamos esta receita conforme estimativas de mercado nos direitos de ingresso que podem ser contratados, a partir da inauguração da expansão.



Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation Services

### **PERDA DE RECEITAS**

#### **Vacância Estrutural - Ano 1 R\$ 0,00**

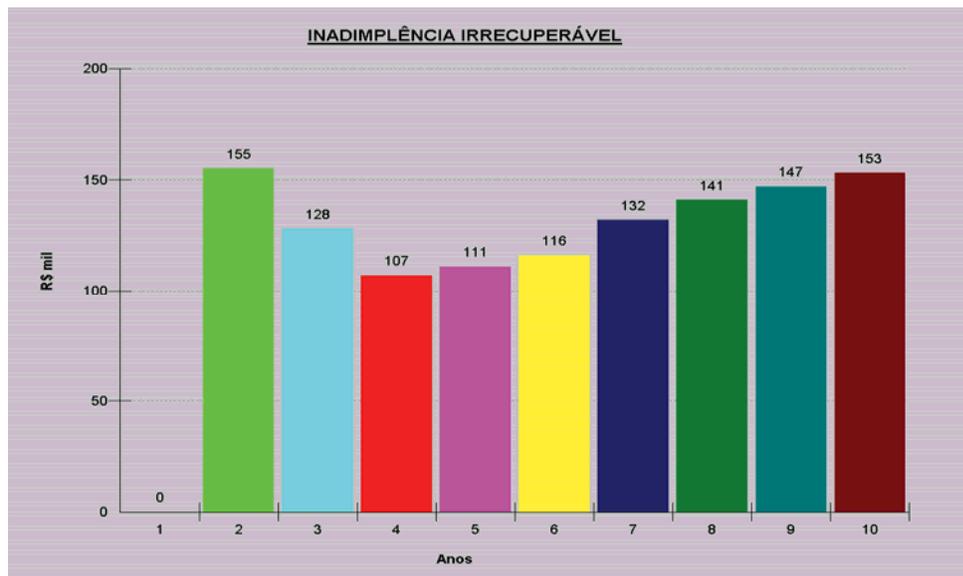
Nós consideramos para o ano 1 a vacância estrutural geral de 0,0% da receita de aluguel mínimo, porém no segundo ano, quando a expansão passa a ser operacional, adotamos uma vacância estrutural geral de 3% e a partir do terceiro ano se estabilizando em 2%. Ressaltamos que não consideramos qualquer vacância estrutural incidente sobre as lojas âncoras, lazer e cinema.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

**Inadimplência Irrecuperável – Ano 1 R\$ 0,00**

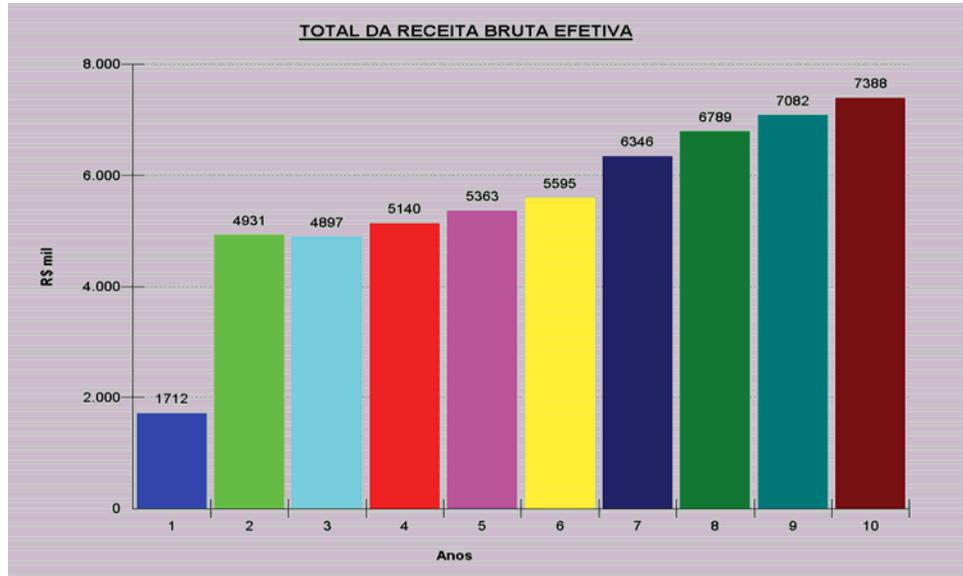
Essa estimativa é baseada em 0% no primeiro ano do potencial de receita bruta excluindo as lojas âncoras. O valor tem variação dentro de um período de 10 anos, de acordo com nossas premissas (3% no segundo ano, 2,5% no terceiro ano e 2% no quarto ano, estabilizando-se nos anos consecutivos).



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### **TOTAL DE RECEITA BRUTA EFETIVA – ANO 1 R\$ 1.12.400,00**

O total da receita bruta efetiva anual foi calculado com base no montante de outras receitas (aluguel mínimo, aluguel complementar, etc.), descontando a perda de receita com vacância estrutural e inadimplência irrecuperável.

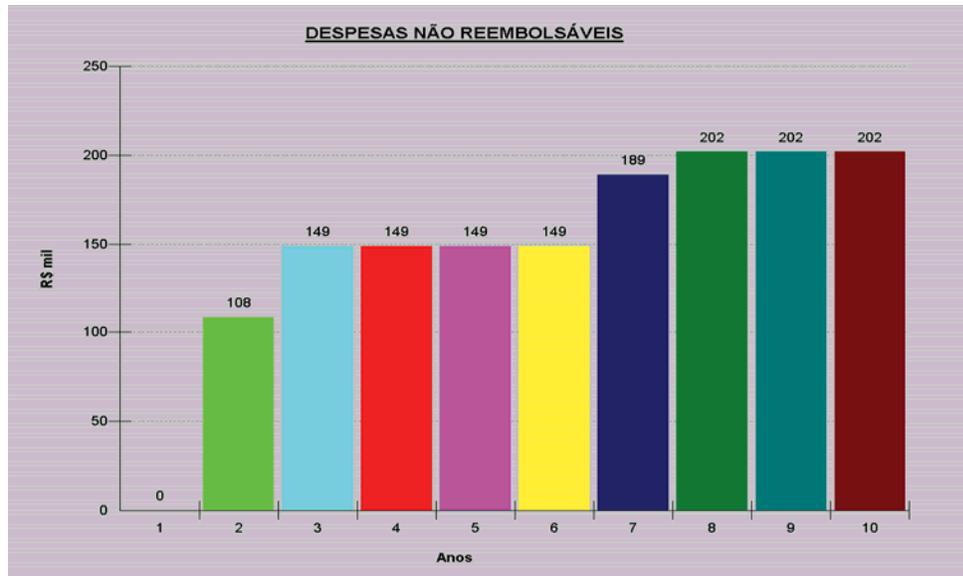


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### **DESPESAS OPERACIONAIS DO PROPRIETÁRIO**

#### **Outras Despesas Não Reembolsáveis – Ano 1 R\$ 0,00**

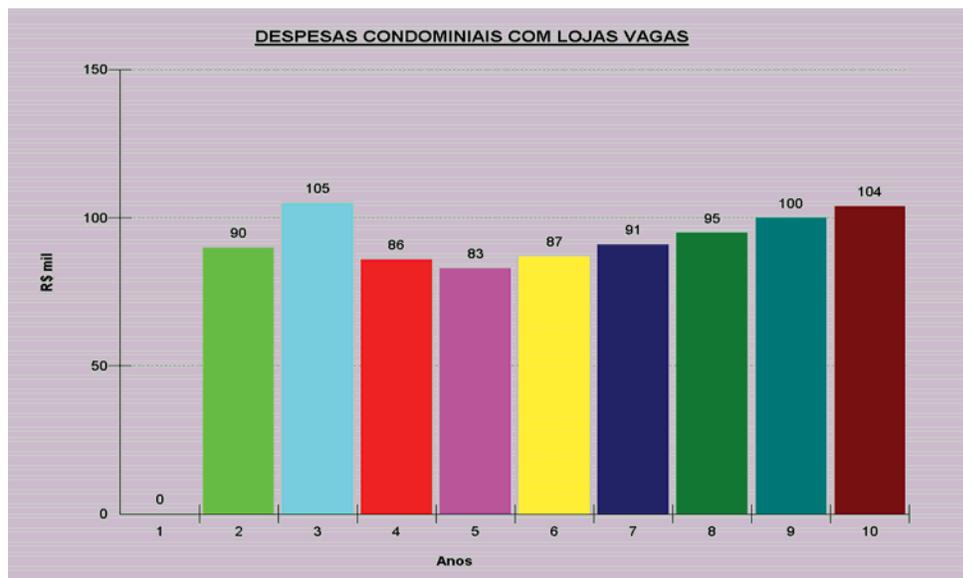
São despesas operacionais do empreendedor e que não são reembolsáveis pelos locatários, tais como acordos contratuais, despesas administrativas, auditorias, *asset management fee*, etc.. Não consideramos a incidência dos tributos PIS e COFINS sobre a receita por se tratar de um Fundo de Investimento Imobiliário e, portanto, isento.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

**Despesas Condominiais com Lojas Vagas – Ano 1 R\$ 0,00**

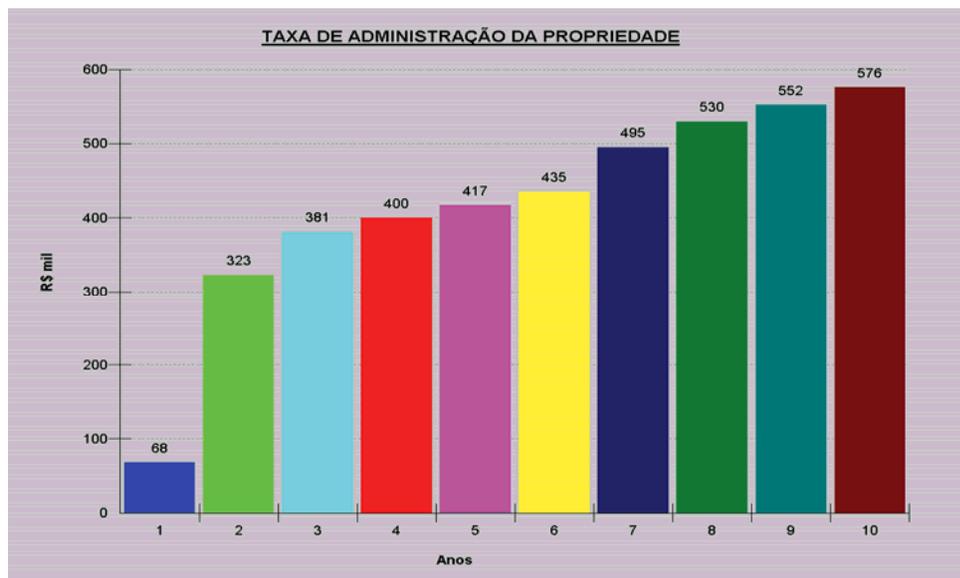
Projetamos para as despesas de condomínio das lojas vagas um valor de R\$ 0,00 no primeiro ano, R\$ 105.131,00 para o segundo ano, R\$ 105.100,00 para o terceiro ano, R\$ 85.500,00 para o quarto ano, e R\$ 83.400,00 para o quinto ano em diante, com ajustes pela inflação.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### Taxa de Administração da Propriedade – Ano 1 R\$ 646,00

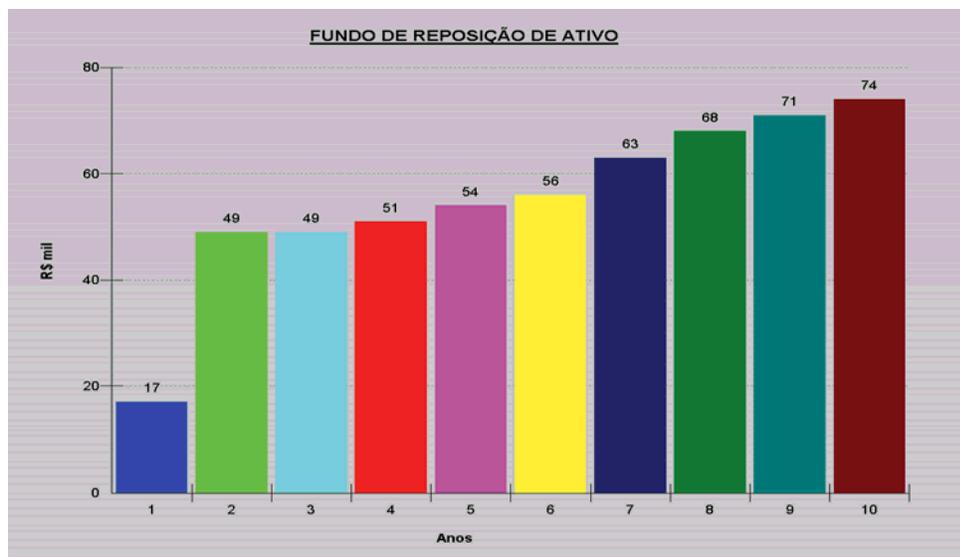
A taxa de administração do shopping é calculada com base em 4% sobre a receita bruta efetiva.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### Fundo de Reposição de Ativos (manutenção e reparos) – Ano 1 R\$ 1124,00

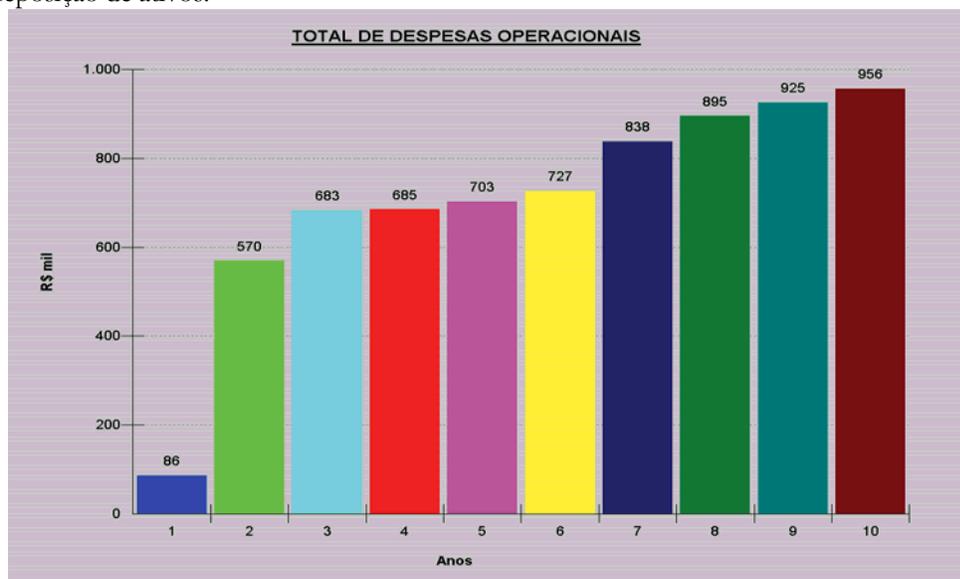
No intuito de manter o nível de desempenho operacional da Expansão I ao longo dos anos, projetamos despesas com manutenção e reparos na ordem de 1,0% da receita bruta total efetiva.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### Total de Despesas Operacionais – Ano 1 R\$ 5.620,00

O total das despesas operacionais anuais foi calculado com base no montante de outras despesas não recuperáveis, despesas de condomínio, taxa de administração e fundo de reposição de ativos.



Fonte – Cushman & Wakefield – Valuation Services

### DESPESAS COMERCIAIS E CUSTOS DE CAPITAL

#### Investimentos – R\$ 22.400.000,00

Para efeito de avaliação do valor de mercado da Expansão I, consideramos investimentos no montante de aproximadamente R\$ 22,5 milhões, referentes ao custo de construção da área de expansão. Ressaltamos que este investimento será integralmente custeado pela Parque D. Pedro 1 B.V. S.à.r.l e Sierra Investimentos Brasil Ltda., na proporção das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Parque D. Pedro (Fundo Original), respectivamente detidas por ambas em 23 de abril de 2000.

#### Comissões Sobre Locações – Ano 1 R\$ 0,00

Consideramos 1,5% da receita de aluguel mínimo, ajustados através da inflação para os demais anos do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### **TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (YIELD) E TAXA DE DESCONTO**

Como pode ser observado anteriormente, a *yield* média praticada no ano de 200□ foi de aproximadamente **6,5%**. O período compreendido entre o início de 200□ e o final do primeiro semestre de 200□ representou o período de abertura de capital de importantes empresas do setor, aliado a uma dinâmica intensa de aquisições de ativos, levando as *yields* a patamares nunca antes vistos.

Alguns fatores como localização, mix de locatários, condição física da propriedade e potencial de crescimento de receita, são fatores que afetam a avaliação do prêmio de risco de um empreendimento.

Deste modo, assumimos para a primeira expansão do Parque D. Pedro Shopping uma *exit yield* (ou *cap rate*) que representa um retorno adequado à qualidade do ativo e ao momento atual de mercado de **□,50%**, ou seja, 1,25 ponto percentual acima do adotado para o shopping em operação, haja vista o maior risco. Esta taxa foi utilizada para cálculo do valor residual, utilizando como base o resultado operacional líquido do 11º ano (também conhecido como NOI do 11º ano). Adotamos também uma inflação média no período de projeção de 4,50% ao ano, o que utilizando a “Fórmula de Gordon”, que relaciona taxa de desconto com taxa de capitalização em um dado período, representa uma taxa de desconto para o período de **14,00% a.a.** e que foi utilizada para descontar os fluxos de caixa projetados e o valor residual no 10º ano na formação de valor da Expansão I.

## **FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO**

O processo de avaliação desse estudo foi baseado em um fluxo de caixa descontado de um período de 10 anos. Em adição às premissas para avaliação já expostas, deve-se considerar o seguinte:

- . O fluxo de caixa cobre um período de 10 anos, de julho de 2008 a junho de 2018, conforme informações recebidas na data da avaliação.
- . A data base faz parte das premissas assumidas pela Cushman & Wakefield e estão descritas nesse relatório.

## PARQUE D. PEDRO SHOPPING – EXPANSÃO I - FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO

Valores em Moeda Corrente (R\$)

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>Receitas</b>										
Receita de Aluguel Mínimo	0	3.076.088	4.382.501	4.578.518	4.784.551	4.999.858	5.686.880	6.096.798	6.371.155	6.657.857
Receita de Aluguel Complementar		215.326	297.002	297.002	297.002	297.002	377.532	404.375	404.375	404.375
Receitas dos Mall		97.969	156.980	171.175	178.878	186.927	195.339	204.129	213.315	222.914
CDU - Cessão de Direito de Uso	1.712.400	1.789.458	273.006	285.292	298.130	311.545	325.565	340.215	355.525	371.524
<b>Receita Bruta Total Potencial</b>	<b>1.712.400</b>	<b>5.178.841</b>	<b>5.109.489</b>	<b>5.331.987</b>	<b>5.558.561</b>	<b>5.795.332</b>	<b>6.585.316</b>	<b>7.045.517</b>	<b>7.344.370</b>	<b>7.656.670</b>
Vacância Financeira		(92.283)	(84.858)	(84.858)	(84.858)	(84.858)	(107.866)	(115.536)	(115.536)	(115.536)
Inadimplência Irrecuperável		(155.365)	(127.737)	(106.640)	(111.171)	(115.907)	(131.706)	(140.910)	(146.887)	(153.133)
<b>Total de Receita Bruta Efetiva</b>	<b>1.712.400</b>	<b>4.931.193</b>	<b>4.896.894</b>	<b>5.140.489</b>	<b>5.362.532</b>	<b>5.594.567</b>	<b>6.345.744</b>	<b>6.789.071</b>	<b>7.081.947</b>	<b>7.388.001</b>
<b>Despesas Operacionais do Proprietário</b>										
Taxa de Administração da Propriedade	(68.496)	(322.917)	(380.831)	(399.827)	(417.077)	(435.104)	(494.637)	(529.517)	(552.335)	(576.179)
Fundo de Reposição de Ativos	(17.124)	(49.312)	(48.969)	(51.405)	(53.625)	(55.946)	(63.457)	(67.891)	(70.819)	(73.880)
Despesas Condominiais com Lojas Vagas		(90.131)	(105.107)	(85.587)	(83.476)	(87.233)	(91.158)	(95.260)	(99.547)	(104.027)
Outras Despesas Não Reembolsáveis		(107.663)	(148.501)	(148.501)	(148.501)	(148.501)	(188.766)	(202.188)	(202.188)	(202.188)
<b>Total de Despesas Operacionais</b>	<b>(85.820)</b>	<b>(570.023)</b>	<b>(683.408)</b>	<b>(685.320)</b>	<b>(702.679)</b>	<b>(726.784)</b>	<b>(838.018)</b>	<b>(894.856)</b>	<b>(924.889)</b>	<b>(956.274)</b>
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>1.626.780</b>	<b>4.361.170</b>	<b>4.213.486</b>	<b>4.455.169</b>	<b>4.659.853</b>	<b>4.867.783</b>	<b>5.507.726</b>	<b>5.894.215</b>	<b>6.157.058</b>	<b>6.431.727</b>
<b>Despesas Comerciais e Custos de Capital</b>										
Investimentos	(15.563.736)	(7.228.491)								
Comissões Sobre Locações		(46.141)	(63.643)	(63.643)	(63.643)	(63.643)	(80.900)	(86.652)	(86.652)	(86.652)
<b>Total de Locações e Custos de Capital</b>	<b>(15.563.736)</b>	<b>(7.274.632)</b>	<b>(63.643)</b>	<b>(63.643)</b>	<b>(63.643)</b>	<b>(63.643)</b>	<b>(80.900)</b>	<b>(86.652)</b>	<b>(86.652)</b>	<b>(86.652)</b>
<b>Fluxo de Caixa Líquido</b>	<b>(R\$)13.936.956)</b>	<b>(R\$)2.913.462)</b>	<b>R\$4.149.843</b>	<b>R\$4.391.526</b>	<b>R\$4.596.210</b>	<b>R\$4.804.140</b>	<b>R\$5.426.826</b>	<b>R\$5.807.563</b>	<b>R\$6.070.406</b>	<b>R\$6.345.075</b>

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

## 10. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade do Valor Presente Líquido do empreendimento, incluindo a operação do estacionamento, conforme desvios nas taxas de desconto e de capitalização.

### PARQUE D. PEDRO SHOPPING

Valores em R\$ mil

Variação da Taxa de Capitalização Para Revenda	Variação da Taxa de Desconto				
	-1,0%	-0,5%	0,0%	+0,5%	+1,0%
-1,0%	845.905	818.170	793.796	772.208	752.953
-0,5%	818.855	792.330	769.021	748.375	729.962
0,0%	792.968	767.596	745.299	725.552	707.938
+0,5%	768.186	743.912	722.581	703.688	686.837
+1,0%	744.455	721.228	700.816	682.737	666.612

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

Valores em R\$ por m<sup>2</sup> de ABL

Variação da Taxa de Capitalização Para Revenda	Variação da Taxa de Desconto				
	-1,0%	-0,5%	0,0%	+0,5%	+1,0%
-1,0%	7.245	7.007	6.799	6.614	6.449
-0,5%	7.013	6.786	6.587	6.410	6.252
0,0%	6.792	6.574	6.383	6.214	6.063
+0,5%	6.579	6.371	6.189	6.027	5.883
+1,0%	6.376	6.177	6.002	5.848	5.709

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

Cenário Realista assumido:

- Taxa de Capitalização de 12,25% a.a.
- Taxa de Desconto de 12,5% a.a.

Nota: na análise de sensibilidade exposta acima, uma variação, por exemplo, de - 0,5% na taxa de desconto e na taxa de capitalização, significa reduzir 0,5% àquelas taxas assumidas no cenário realista, cujos valores passariam a ser 12,25% e 12,5%, respectivamente, e o valor presente líquido do empreendimento passaria, nesta análise, a ser R\$ 2.330 mil.

## ESTACIONAMENTO

Valores em R\$ mil

Variação da Taxa de Capitalização Para Revenda	Variação da Taxa de Desconto				
	-1,0%	-0,5%	0,0%	+0,5%	+1,0%
-1,0%	59.644	58.007	56.433	54.919	53.463
-0,5%	58.852	57.249	55.708	54.224	52.797
0,0%	58.126	56.554	55.042	53.587	52.186
+0,5%	57.458	55.915	54.430	53.000	51.624
+1,0%	56.842	55.325	53.865	52.459	51.106

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

Cenário Realista assumido:

- Taxa de Capitalização de 12,00% a.a.
- Taxa de Desconto de 16,50% a.a.

## PARQUE D. PEDRO SHOPPING – EXPANSÃO I

Valores em R\$ mil

Variação da Taxa de Capitalização Para Revenda	Variação da Taxa de Desconto				
	-1,0%	-0,5%	0,0%	+0,5%	+1,0%
-1,0%	26.773	25.524	24.407	23.402	22.492
-0,5%	25.353	24.159	23.090	22.128	21.258
0,0%	23.996	22.852	21.830	20.909	20.076
+0,5%	22.697	21.603	20.624	19.743	18.946
+1,0%	21.454	20.407	19.470	18.626	17.863

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

Valores em R\$ por m<sup>2</sup> de ABL

Variação da Taxa de Capitalização Para Revenda	Variação da Taxa de Desconto				
	-1,0%	-0,5%	0,0%	+0,5%	+1,0%
-1,0%	4.924	4.695	4.489	4.304	4.137
-0,5%	4.663	4.443	4.247	4.070	3.910
0,0%	4.413	4.203	4.015	3.846	3.693
+0,5%	4.175	3.973	3.793	3.631	3.485
+1,0%	3.946	3.753	3.581	3.426	3.285

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

Cenário Realista assumido:

- Taxa de Capitalização de 15,00% a.a.
- Taxa de Desconto de 14,00% a.a.

## 10. VALOR DE MERCADO DO EMPREENDIMENTO

De acordo com nossas análises, somos da opinião que, na data de 30 de junho de 2001, o valor de mercado livre para venda do empreendimento em questão, é o seguinte:

### VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA DO EMPREENDIMENTO (SITUAÇÃO ATUAL + EXPANSÃO I)

R\$ 22.111.000,00 (DOISCENTOS E VINTE E DOIS MILHÕES, CENTO E SETENTA E UM MIL REAIS)

#### 10.10 VALOR DE MERCADO DAS COTAS DO FUNDO

A participação do Fundo equivale a 15% (quinze por cento) do Parque D. Pedro Shopping, e é proveniente de parcela cindida do Fundo Original, a qual foi vertida pelo Ofertante ao Fundo.

O valor de mercado de 100% das cotas do Fundo representa 15% do valor de mercado do Parque D. Pedro Shopping apontado na seção anterior, descontando-se as despesas administrativas estimadas para o Fundo, à valor presente. Deste modo, o Valor de Mercado do Fundo calculado na data base deste laudo é de:

R\$ 11.000.000,00 (CENTO E DEZENOVE MILHÕES DE REAIS)

A Oferta tem por objeto a distribuição de 100.000 (cem mil) cotas do Fundo ao valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

O montante da Oferta de R\$ 100.000.000,00 corresponderá à participação de aproximadamente 4% no Fundo.

Segue abaixo a memória de cálculo para determinação do valor das cotas do “Fundo”

Valor de Mercado para Venda do Empreendimento - R\$	22.111.000	(1)
Participação Percentual do Fundo no Empreendimento	15%	(2)
Valor da Participação do Fundo no Empreendimento - R\$	123.325.650	(3) = (1) x (2)
Despesas Administrativas do Fundo Descontadas @ 13,03%	(4.310.312)	(4)
Valor de Mercado das Cotas do Fundo - R\$	111.015.338	(5) = (3) - (4)
Arredondado para	111.000.000	

Composição da Taxa de Desconto das Despesas Administrativas do Fundo

	Valor de Mercado (R\$ mil)	Taxa de Capitalização
Empreendimento s/ Estacionamento	45.300	25%
Estacionamento	55.042	12,00%
Expansão I	21.130	50%
Taxa de Capitalização Ponderada		53%
Inflação Anual		4,50%
Taxa de Desconto		13,03%

## II ANÁLISE DE VIABILIDADE DO FUNDO

### II.1 INTRODUÇÃO

Este estudo de viabilidade tem por objetivo analisar a qualidade e as condições de investimento da Oferta, demonstrando a rentabilidade esperada dentro de um determinado ciclo operacional.

É importante mencionar que este estudo considera a cobrança de estacionamento a partir de setembro de 200□, conforme detalhamento na página a seguir, bem como a inauguração da Expansão I em outubro de 2010.

Todas as análises foram feitas em moeda corrente e com periodicidade mensal.

### II.2 PREMISSAS PRINCIPAIS

O rendimento mínimo mensal garantido aos cotistas do Fundo será de R\$ □,30 (oito reais e trinta centavos) por cota, durante o prazo de 36 meses, contado a partir do mês imediatamente subsequente ao mês de início da Oferta. Assumimos que a Oferta terá início em setembro/0□ e que, portanto, o primeiro ano da análise de viabilidade do Fundo compreende o período de outubro/0□ a setembro/10.

Foram consideradas como receitas operacionais, o resultado líquido operacional do Parque D. Pedro Shopping, da Expansão I e da cobrança de estacionamento, durante um período de 10 anos.

Como forma de simular a venda das cotas ou a perpetuidade das receitas acima, simulamos a venda do Fundo ao final do 10º ano do fluxo de caixa.

#### II.2.1 VALOR DE AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO FUNDO

O valor de aquisição da participação de □4% no Fundo será de R\$ 100.000.000,00 (Cem Milhões de Reais).

#### II.2.2 DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas administrativas estimadas que incidirão sobre o Fundo, conforme informações do administrador do Fundo, são as seguintes□

- ✚ Taxa de Administração do Fundo□
- ✚ Taxa de Fiscalização da CVM□
- ✚ Despesas de Publicação□
- ✚ Despesas de Auditoria□
- ✚ Despesas de Custódia.

Essas despesas foram consideradas para efeito de cálculo de rentabilidade do cotista somente a partir do 3º mês do fluxo.

### 11.3 RESULTADOS DO FLUXO DE CAIXA DO FUNDO – CENÁRIO REALISTA

O fluxo de caixa elaborado com base nas premissas acima resultou no seguinte resultado □

#### PARQUE D. PEDRO SHOPPING – ESTUDO DE VIABILIDADE DA VENDA DE PARTICIPAÇÃO DE □ 4% NO FUNDO – CENÁRIO REALISTA

Valores em Moeda Corrente (R\$)

Período	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	out/09 - set/10	out/10 - set/11	out/11 - set/12	out/12 - set/13	out/13 - set/14	out/14 - set/15	out/15 - set/16	out/16 - set/17	out/17 - set/18	out/18 - set/19
<b>Receitas Operacionais</b>										
Parque D. Pedro Shopping	7.497.762	7.897.869	8.220.935	8.498.443	8.766.966	9.174.025	9.660.888	10.289.215	10.974.076	11.649.516
FDP 1ª Expansão	-	569.407	531.115	560.350	585.705	611.229	708.981	740.071	773.564	808.565
FDP Estacionamento	755.571	775.720	831.704	1.273.196	1.284.904	1.284.513	1.272.512	1.259.502	1.245.435	1.230.262
<b>Total de Receitas Operacionais</b>	<b>8.253.333</b>	<b>9.242.996</b>	<b>9.583.754</b>	<b>10.331.989</b>	<b>10.637.575</b>	<b>11.069.768</b>	<b>11.642.381</b>	<b>12.288.788</b>	<b>12.993.076</b>	<b>13.688.342</b>
<b>Despesas Operacionais do Fundo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(344.072)</b>	<b>(359.555)</b>	<b>(375.735)</b>	<b>(392.643)</b>	<b>(410.312)</b>	<b>(425.776)</b>	<b>(448.071)</b>
Taxa de Administração do Fundo	0	0	0	(230.151)	(240.508)	(251.331)	(262.641)	(274.460)	(286.810)	(299.717)
Taxa de Fiscalização da CVM	0	0	0	(22.095)	(23.089)	(24.128)	(25.214)	(26.348)	(27.534)	(28.779)
Despesas de Publicação	0	0	0	(13.694)	(14.310)	(14.954)	(15.627)	(16.330)	(17.065)	(17.833)
Despesas de Auditoria	0	0	0	(24.431)	(25.530)	(26.679)	(27.879)	(29.134)	(30.445)	(31.815)
Despesas de Custódia	0	0	0	(46.030)	(48.102)	(50.266)	(52.528)	(54.892)	(57.362)	(59.943)
Despesas BOVESPA	0	0	0	(7.672)	(8.017)	(8.378)	(8.755)	(9.149)	(9.560)	(9.991)
<b>Resultado Líquido Operacional</b>	<b>8.253.333</b>	<b>9.242.996</b>	<b>9.583.754</b>	<b>9.987.917</b>	<b>10.278.019</b>	<b>10.694.032</b>	<b>11.249.737</b>	<b>11.878.476</b>	<b>12.564.299</b>	<b>13.240.270</b>
<b>Investimentos</b>										
Aquisição de Quotas do FII (100.000.000)										
<b>Fluxo de Caixa Disponível para Quotista</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>9.960.000</b>	<b>9.960.000</b>	<b>9.987.917</b>	<b>10.278.019</b>	<b>10.694.032</b>	<b>11.249.737</b>	<b>11.878.476</b>	<b>12.564.299</b>	<b>13.240.270</b>
<b>TIR (% a.a)</b>										
<b>TIR (% a.m)</b>										

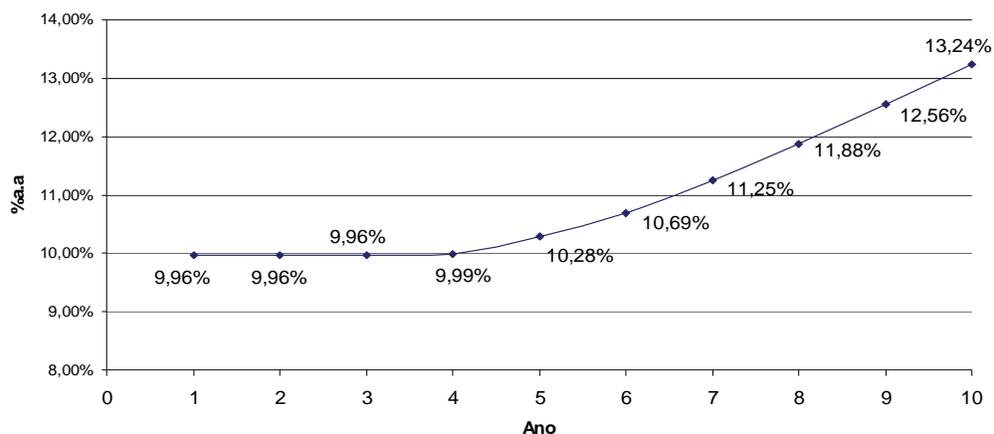
(1) a TIR foi calculada com base no fluxo de caixa mensal  
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

□



O gráfico a seguir mostra a rentabilidade projetada no cenário realista

### Rentabilidade Anual Média - Cenário Realista



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

## 11.4 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Após a elaboração do fluxo de caixa, desenvolvemos uma Análise de Sensibilidade, que consiste na interpretação dos resultados financeiros do Fundo utilizando-se diferentes variáveis.

Esta análise foi feita sobre o Cenário Realista, que consideramos o mais provável, sendo que todas as outras premissas adotadas não sofreram nenhuma alteração.

Os desvios adotados variaram conforme o cenário simulado.

### 11.4.1 CENÁRIO CONSERVADOR

Neste cenário, os desvios adotados foram os seguintes

- ✚ Crescimento dos Aluguéis Mínimos nas renovatórias: redução de 1 ponto percentual nos crescimentos anuais projetados no Cenário Realista
- ✚ Crescimento do Fluxo de Veículos: redução de 1 ponto percentual nos crescimentos anuais projetados no Cenário Realista
- ✚ Impacto da cobrança no Fluxo de Veículos: aumento de 2 pontos percentuais nas perdas anuais estimadas no Cenário Realista.

O fluxo de caixa elaborado com base nos desvios assumidos nas premissas acima está mostrado a seguir



## PARQUE D. PEDRO SHOPPING – ESTUDO DE VIABILIDADE DA VENDA DE PARTICIPAÇÃO DE □ 4% NO FUNDO – CENÁRIO CONSERVADOR

Valores em Moeda Corrente (R\$)

Período	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	out/09 - set/10	out/10 - set/11	out/11 - set/12	out/12 - set/13	out/13 - set/14	out/14 - set/15	out/15 - set/16	out/16 - set/17	out/17 - set/18	out/18 - set/19
<b>Receitas Operacionais</b>										
Parque D. Pedro Shopping	7.497.762	7.897.649	8.210.895	8.468.881	8.718.819	9.089.852	9.528.078	10.045.768	10.609.909	11.204.451
FDP 1ª Expansão	-	569.407	531.115	560.350	585.705	611.425	684.183	714.352	746.679	780.462
FDP Estacionamento	704.027	706.286	742.371	1.148.152	1.136.359	1.113.655	1.089.930	1.065.136	1.039.228	1.012.153
<b>Total de Receitas Operacionais</b>	<b>8.201.789</b>	<b>9.173.343</b>	<b>9.484.381</b>	<b>10.177.383</b>	<b>10.440.883</b>	<b>10.814.932</b>	<b>11.302.191</b>	<b>11.825.257</b>	<b>12.395.815</b>	<b>12.997.066</b>
<b>Despesas Operacionais do Fundo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(344.072)</b>	<b>(359.555)</b>	<b>(375.735)</b>	<b>(392.643)</b>	<b>(410.312)</b>	<b>(428.776)</b>	<b>(448.071)</b>
Taxa de Administração do Fundo	0	0	0	(230.151)	(240.509)	(251.331)	(262.641)	(274.460)	(286.810)	(299.717)
Taxa de Fiscalização da CYM	0	0	0	(22.095)	(23.089)	(24.128)	(25.214)	(26.348)	(27.534)	(28.779)
Despesas de Publicação	0	0	0	(13.694)	(14.310)	(14.954)	(15.627)	(16.330)	(17.065)	(17.833)
Despesas de Auditoria	0	0	0	(24.431)	(25.530)	(26.679)	(27.879)	(29.134)	(30.445)	(31.815)
Despesas de Custódia	0	0	0	(46.050)	(48.102)	(50.266)	(52.528)	(54.892)	(57.362)	(59.943)
Despesas COVESEA	0	0	0	(7.672)	(8.017)	(8.378)	(8.755)	(9.149)	(9.560)	(9.991)
<b>Resultado Líquido Operacional</b>	<b>8.201.789</b>	<b>9.173.343</b>	<b>9.484.381</b>	<b>9.833.311</b>	<b>10.081.328</b>	<b>10.439.197</b>	<b>10.909.547</b>	<b>11.414.944</b>	<b>11.967.039</b>	<b>12.548.995</b>
<b>Investimentos</b>										
Aquisição de Quotas do FII (100.000.000)										
<b>Fluxo de Caixa Disponível para Quotista</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>9.960.000</b>	<b>9.960.000</b>	<b>9.833.311</b>	<b>10.081.328</b>	<b>10.439.197</b>	<b>10.909.547</b>	<b>11.414.944</b>	<b>11.967.039</b>	<b>12.548.995</b>
<b>TIR (% a.a.)</b>										
										13,64%
<b>TIR (% a.m.)</b>										
										1,07%

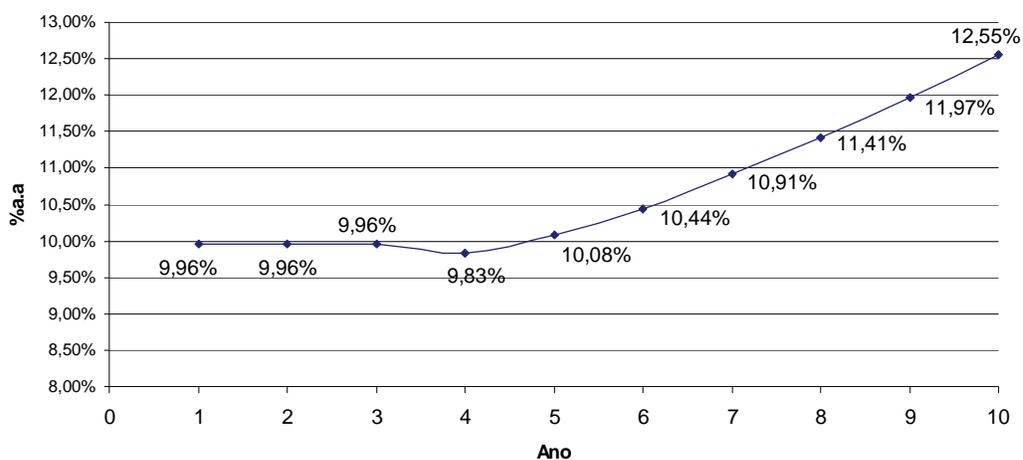
(1) a TIR foi calculada com base no fluxo de caixa mensal

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services



O gráfico a seguir mostra a rentabilidade projetada no cenário conservador

### Rentabilidade Anual Média - Cenário Conservador



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services;

#### 11.4.2 CENÁRIO OTIMISTA

Neste cenário, os desvios adotados foram os seguintes

- Crescimento dos Aluguéis Mínimos nas renovatórias – aumento de 1 ponto percentual nos crescimentos anuais projetados no Cenário Realista
- Crescimento do Fluxo de Veículos – aumento de 1 ponto percentual nos crescimentos anuais projetados no Cenário Realista
- Impacto da cobrança no Fluxo de Veículos – redução de 2 pontos percentuais nas perdas anuais estimadas no Cenário Realista.

O fluxo de caixa elaborado com base nos desvios assumidos nas premissas acima está mostrado a seguir

## PARQUE D. PEDRO SHOPPING - ESTUDO DE VIABILIDADE DE VENDA DA VENDA DE PARTICIPAÇÃO DE 4% NO FUNDO - CENÁRIO OTIMISTA

Valores em Moeda Corrente (R\$)

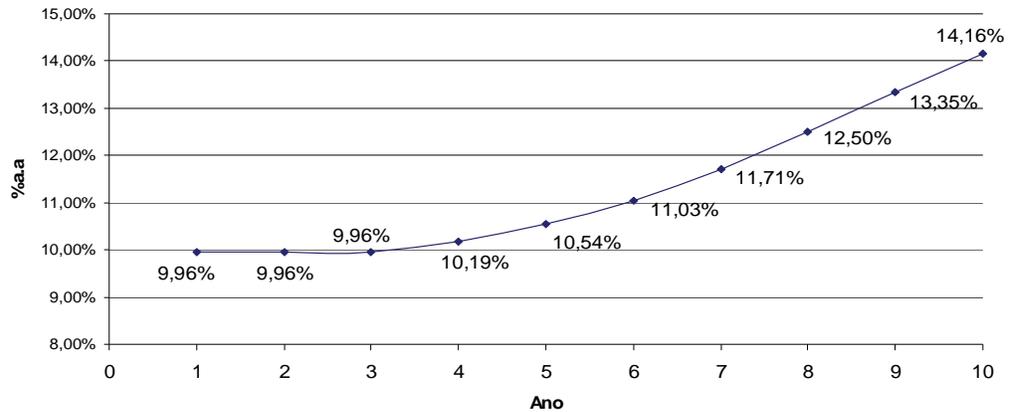
Período	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	out/09 - set/10	out/10 - set/11	out/11 - set/12	out/12 - set/13	out/13 - set/14	out/14 - set/15	out/15 - set/16	out/16 - set/17	out/17 - set/18	out/18 - set/19
<b>Receitas Operacionais</b>										
Parque D. Pedro Shopping	7.497.849	7.903.804	8.266.950	8.597.876	8.899.462	9.361.681	9.911.391	10.669.205	11.494.518	12.267.982
PDP 1ª Expansão	-	569.407	531.115	560.350	585.705	610.956	743.528	775.903	811.019	847.713
PDP Estacionamento	825.760	865.032	938.892	1.374.731	1.411.602	1.436.739	1.450.337	1.463.428	1.475.971	1.487.925
<b>Total de Receitas Operacionais</b>	<b>8.323.609</b>	<b>9.338.243</b>	<b>9.736.957</b>	<b>10.532.957</b>	<b>10.896.769</b>	<b>11.409.376</b>	<b>12.105.256</b>	<b>12.908.537</b>	<b>13.781.509</b>	<b>14.603.620</b>
<b>Despesas Operacionais do Fundo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(344.072)</b>	<b>(359.555)</b>	<b>(375.735)</b>	<b>(392.643)</b>	<b>(410.312)</b>	<b>(428.776)</b>	<b>(448.071)</b>
Taxa de Administração do Fundo	0	0	0	(230.151)	(240.508)	(251.331)	(262.641)	(274.460)	(286.810)	(299.717)
Taxa de Fiscalização da CVM	0	0	0	(22.095)	(23.089)	(24.128)	(25.214)	(26.348)	(27.534)	(28.773)
Despesas de Publicação	0	0	0	(13.694)	(14.310)	(14.954)	(15.627)	(16.330)	(17.065)	(17.833)
Despesas de Auditoria	0	0	0	(24.431)	(25.530)	(26.679)	(27.879)	(29.134)	(30.445)	(31.815)
Despesas de Custódia	0	0	0	(46.030)	(48.102)	(50.266)	(52.528)	(54.892)	(57.362)	(59.943)
Despesas BOVESPA	0	0	0	(7.672)	(8.017)	(8.378)	(8.755)	(9.149)	(9.560)	(9.991)
<b>Resultado Líquido Operacional</b>	<b>8.323.609</b>	<b>9.338.243</b>	<b>9.736.957</b>	<b>10.188.885</b>	<b>10.537.214</b>	<b>11.033.641</b>	<b>11.712.612</b>	<b>12.498.224</b>	<b>13.352.733</b>	<b>14.155.549</b>
<b>Investimentos</b>										
Aquisição de Quotas do FII (100.000.000)										
<b>Fluxo de Caixa Disponível para Quotista</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>9.960.000</b>	<b>9.960.000</b>	<b>10.188.885</b>	<b>10.537.214</b>	<b>11.033.641</b>	<b>11.712.612</b>	<b>12.498.224</b>	<b>13.352.733</b>	<b>14.155.549</b>
<b>TTR (% a.a.)</b>	<b>14,93%</b>									
<b>TIR (% a.m.)</b>	<b>1,17%</b>									

(1) a TTR foi calculada com base no fluxo de caixa mensal

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

O gráfico a seguir mostra a rentabilidade projetada no cenário otimista

### Rentabilidade Anual Média - Cenário Otimista

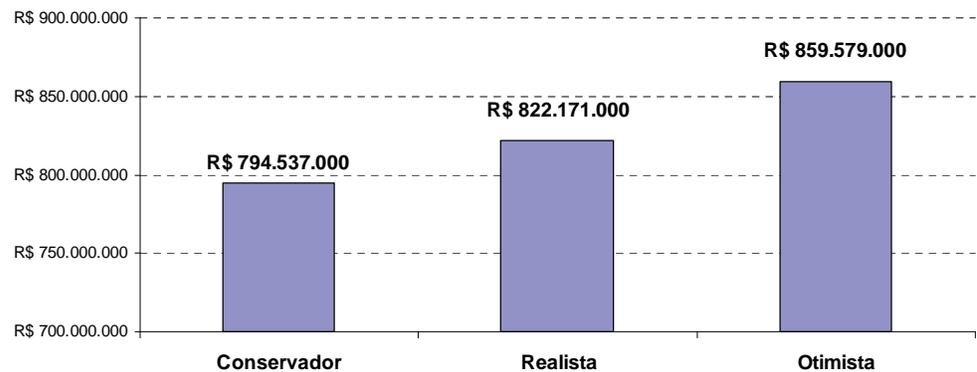


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

### 11.4.3 VALOR DO ATIVO

Os desvios nas premissas assumidas para o Cenário Realista, gerando os Cenários Otimista e Conservador, influenciaram o Valor Presente Líquido do empreendimento conforme verificamos abaixo

### Valor Presente Líquido - VPL

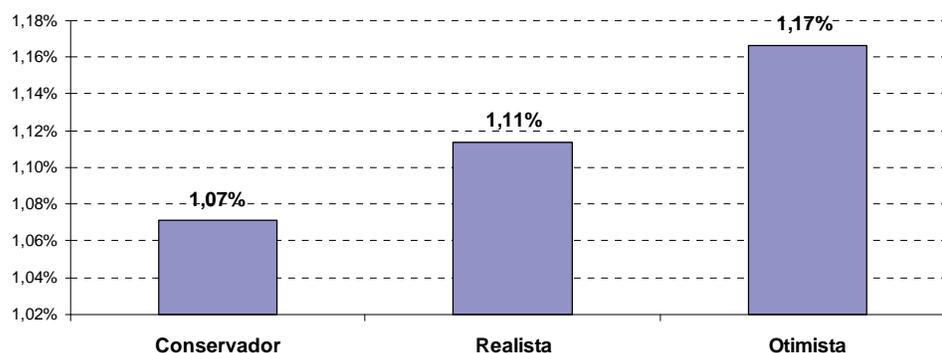


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

#### 11.4.4 TAXA INTERNA DE RETORNO

Já as Taxas Internas de Retorno variaram da seguinte maneira

##### Taxa Interna de Retorno (TIR) - ao mês



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation Services

#### 11.5 CONCLUSÃO

Através da Análise de Sensibilidade verificamos que, se mantidas as condições previstas na simulação dos fluxos de caixa, bem como as taxas de desconto e de capitalização, o Fundo proposto mostra-se viável, já que todas as Taxas Internas de Retorno ficaram acima da rentabilidade mínima garantida durante os 36 primeiros meses.

### 12 ENCERRAMENTO

Declaramos nos termos do Anexo I à Instrução CVM nº 472/00 que

- este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/00
- a Cushman e Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador
- a Cushman e Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. não possui quaisquer cotas do FII Parque Dom Pedro Shopping Center.



Agradecemos à oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Rogério Cerreti  
Gerente Geral  
Valuation Advisory Services

Amália Guimarães  
Gerente Operacional  
Valuation Advisory Services



# ANEXO I

## FOTOS DO EMPREENDIMENTO

*FOTOS*



*ASPECTOS DA RODOVIA DOM PEDRO I*



*ASPECTOS DA AVENIDA WAGNER SAYAR*

*FOTOS*



*ASPECTOS DA ENTRADA – AVENIDA WAGNER SAYAR*



*ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO*

*FOTOS*



*ASPECTOS DA ENTRADA DAS PEDRAS*



*ASPECTOS DA ENTRADA DAS ÁRVORES*

*FOTOS*



*ASPECTOS DA FACHADA*



*ASPECTOS DA FACHADA*

*FOTOS*



*ASPECTOS DO MALL - PAVIMENTO TÉRREO*



*FOTOS*



*ASPECTOS DO MALL - PAVIMENTO TÉRREO*



*FOTOS*



*ASPECTOS DO MALL - PAVIMENTO TÉRREO*



*FOTOS/*



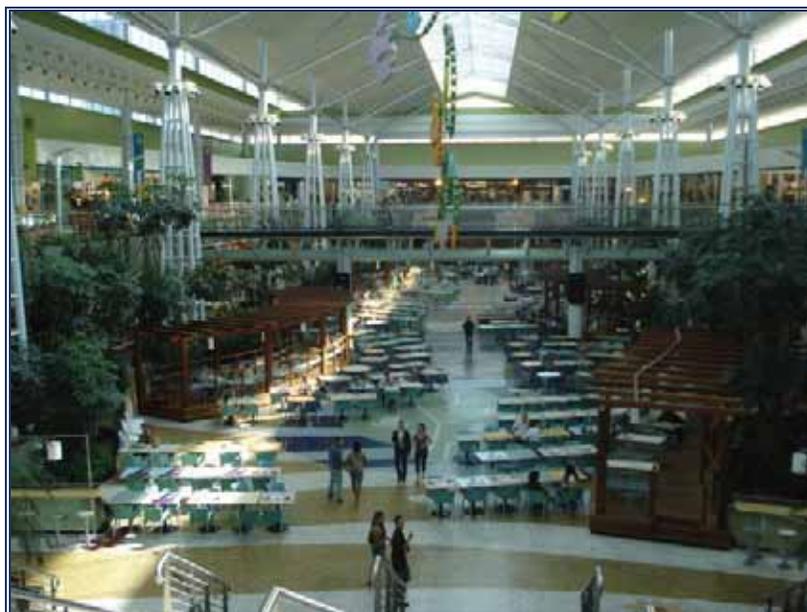
*ASPECTOS DO MALL - PAVIMENTO TÉRREO*



*FOTOS*



*ASPECTOS DO MALL - PAVIMENTO TÉRREO*



*ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO - PAVIMENTO INFERIOR*

*FOTOS*



*ASPECTOS DA LOJA DE LAZER*



*ASPECTOS DO CINEMA*

*FOTOS*



*ASPECTOS DOS GERADORES*



*ASPECTOS DO SISTEMA DE AR CONDICIONADO*

*FOTOS*



*ASPECTOS DAS BOMBAS*



*ASPECTOS DA SUBESTAÇÃO*

*FOTOS!*



*ASPECTOS DA CAIXA D'ÁGUA*



*ASPECTOS DAS DOCAS*

## **ANEXO G**

### **Contrato de Garantia**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**CONTRATO DE GARANTIA DE RENDIMENTO MÍNIMO**  
**DE FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS**

datado de [•] de [•] de 2009

entre

**Parque D. Pedro 1 B.V. S.à.r.l.,**  
como Garantidora, e

**Fundo de Investimento Imobiliário – FII**  
**Parque Dom Pedro Shopping Center**  
**(representado por seu administrador, Banco Ourinvest S.A.),**  
como beneficiário

## CONTRATO DE GARANTIA DE RENDIMENTO MÍNIMO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes:

(a) **PARQUE D. PEDRO 1 B.V. S.À.R.L.**, sociedade existente em conformidade com as leis de Luxemburgo, localizada em 46A, Avenue J.F. Kennedy L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.714.740/0001-03, neste ato representado na forma de seu estatuto social por seus representantes legais abaixo assinados (“**Garantidora**”);

(b) **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.869.155/0001-12 (“**Fundo**”), representado na forma de seu regulamento por seu administrador, **BANCO OURINVEST S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 (“**Administrador**”), neste ato representado na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra assinados (Garantidora e Fundo são também conjuntamente denominados “**Partes**” e, individualmente, “**Parte**”).

### CONSIDERANDOS

**CONSIDERANDO QUE** o Fundo foi constituído como um condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) em 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472/08**”), cujo objetivo é a exploração de sua participação correspondente a 15% (quinze por cento) do Bloco 1-A e Bloco 2 (cuja área total construída atual é de 180.998 m<sup>2</sup>) do empreendimento denominado Shopping Parque D. Pedro, situado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra, proveniente de parcela cindida do **Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Parque D. Pedro**;

**CONSIDERANDO QUE** a Garantidora é detentora da totalidade das cotas de emissão do Fundo;

**CONSIDERANDO QUE** a Garantidora pretende distribuir, por meio de oferta pública secundária (“**Oferta**”), 100.000 (cem mil) cotas de emissão do Fundo de sua titularidade, todas nominativas e escriturais, com valor unitário mínimo de aquisição de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Cotas**”), que, se integralmente alienadas a seu valor unitário mínimo, totalizarão o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);

**CONSIDERANDO QUE** a Garantidora pretende que o Fundo tenha, durante um determinado período, um rendimento mínimo mensal equivalente a R\$ 8,30 (oito reais e trinta centavos) por Cota efetivamente emitida e integralizada (“**Rendimento Mínimo**”);

**CONSIDERANDO QUE** as Cotas não contam com garantias do administrador do Fundo, dos coordenadores da Oferta, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais estão sujeitas;

**CONSIDERANDO QUE** as PARTES desejam estabelecer entre si um mecanismo de alocação, pela Garantidora ao Fundo, de rendimentos ao patrimônio do Fundo de maneira a se possibilitar que o rendimento mensal auferido pelo Fundo seja, pelo menos, equivalente ao Rendimento Mínimo, detalhando a sua natureza e respectiva forma de operacionalização;

**RESOLVEM** as PARTES celebrar o presente Contrato de Garantia de Rendimento Mínimo de Fundo de Investimento Imobiliário e outras Avenças (“**Contrato**”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

## **I. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES**

1.1. Para os fins do presente Contrato, toda referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência ao Administrador, parte deste Contrato, na qualidade de representante do Fundo. Os termos e expressões iniciados por letras maiúsculas e não definidos no presente Contrato terão os respectivos significados a eles atribuídos no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”).

## II. OBJETO E CONDIÇÕES

2.1. De forma a garantir que os rendimentos auferidos pelo Fundo atingirão, mensalmente, pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, contado a partir do mês subsequente ao da data da publicação do anúncio de início da Oferta, de maneira tempestiva, o Rendimento Mínimo, a Garantidora se compromete incondicionalmente perante o Fundo, de forma irrevogável e irretroatável, como principal pagadora, pelo pagamento devido e pontual de todo e qualquer valor equivalente à diferença entre os rendimentos efetivamente auferidos pelo Fundo e o Rendimento Mínimo no mês em questão, incluindo, sem limitação, quaisquer valores relacionados a comissões, multas, custos e despesas (inclusive judiciais e todos os honorários advocatícios e custos incorridos por advogados) e outros valores acessórios que poderão ser devidos ao Fundo nos termos deste Contrato e do Regulamento.

2.2. Caso não seja atingido o Rendimento Mínimo do Fundo em cada mês, a Garantidora, neste ato, se compromete a cumprir sua obrigação de pagar o valor necessário ao alcance do Rendimento Mínimo do Fundo, nos termos deste Contrato, de forma voluntária e tempestiva.

2.3. Para os fins da Cláusula 2.1 acima, o Administrador, em nome do Fundo, deverá informar à Garantidora caso o rendimento auferido pelo Fundo em determinado mês não atinja o Rendimento Mínimo. Em tal hipótese, a Garantidora deverá depositar a diferença apurada entre os rendimentos efetivamente auferidos pelo Fundo e o Rendimento Mínimo, por meio de transferência eletrônica de fundos imediatamente disponíveis, para a conta bancária do Fundo a ser indicada pelo Administrador, sem deduções de qualquer natureza, no prazo de até 10 (dez) dias corridos, contado a partir do recebimento da notificação do Administrador acima mencionada.

2.4. Os pagamentos de valores devidos pela Garantidora com relação a este Contrato serão feitos após a retenção ou dedução de todos e quaisquer tributos, tarifas, impostos, taxas, contribuições, deduções ou abatimentos, e todos os passivos correlatos, obrigatórios no Brasil ou em quaisquer de suas subdivisões políticas ou autoridades fiscais que venham a ser aplicáveis ao Fundo (todos os referidos tributos, tarifas, impostos, taxas, contribuições, deduções ou

abatimentos, e todos os passivos correlatos de natureza semelhante são doravante referidos como “**Tributos**”). Se a Garantidora for obrigada, em virtude de lei ou outro tipo de regulamentação brasileira, a fazer qualquer dedução ou retenção de Tributos, a Garantidora pagará os valores adicionais, conforme for necessário, de modo a resultar no recebimento pelo Fundo de tais valores, como teriam sido recebidos por eles caso nenhuma dedução e/ou abatimento tivesse sido exigido.

### **III. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA GARANTIDORA**

3.1. A Garantidora declara que:

- (a) conhece os termos e condições do Regulamento e da documentação aplicável à Oferta;
- (b) não existem, ora em curso, ações pessoais ou reais de naturezas comercial, fiscal ou trabalhista, instituídas contra a Garantidora em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior, e que afetem ou possam vir a afetar o presente Contrato, em decorrência de qualquer fato ocorrido anteriormente à presente data;
- (c) possui os recursos necessários ao pagamento, em moeda corrente nacional e em fundos imediatamente disponíveis, dos valores devidos em virtude do presente Contrato; e
- (d) não há qualquer fato, circunstância, documento ou obrigação relevante, de seu conhecimento, referentes ao Fundo e/ou à Oferta, que, se apresentado ao Fundo, teria afetado ou possa vir a afetar o Rendimento Mínimo (tampouco a capacidade do Fundo em atingir tal Rendimento Mínimo).

### **IV. DECLARAÇÕES E GARANTIAS ENTRE AS PARTES**

4.1. As Partes declaram que os representantes legais da Garantidora, do Fundo e do Administrador possuem plenos poderes legais e estatutários para celebrar o presente Contrato, cumprir as obrigações dele oriundas e consumir as operações ora contempladas.

4.1.1. A assinatura e a execução deste Contrato pela Garantidora, pelo Fundo e pelo Administrador e o cumprimento de suas respectivas obrigações dele resultantes foram devidamente autorizados por todos os atos societários necessários, cabíveis à Garantidora, ao Fundo e ao Administrador, conforme aplicável.

4.2. A assinatura do presente Contrato pela Garantidora, pelo Fundo e pelo Administrador bem, como o cumprimento de todos os seus termos e condições, não representam e não representarão violação a qualquer contrato, documento ou acordo em que a Garantidora, o Fundo ou o Administrador esteja envolvido, ou, ainda, violação aos estatutos, contratos sociais e/ou Regulamento da Garantidora, do Fundo ou do Administrador, conforme aplicável.

4.3. O presente Contrato constitui obrigação legal, válida e vinculante para a Garantidora, para o Fundo e para o Administrador, exequível em conformidade com seus termos, e reverte em benefício da Garantidora, do Fundo e do Administrador, bem como de seus respectivos sucessores e cessionários autorizados.

4.4. A Garantidora está devidamente constituída segundo as leis de Luxemburgo e o Fundo e o Administrador estão devidamente constituídos segundo as leis da República Federativa do Brasil.

## **V. VIGÊNCIA**

5.1. O presente Contrato tem prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses, contado a partir do mês subsequente ao da data da publicação do anúncio de início da Oferta.

## **VI. COMUNICAÇÕES**

6.1. Os avisos, comunicações e/ou notificações, quando necessários à implementação das avenças aqui acordadas, deverão sempre ser efetuados por escrito e serão considerados como tendo sido adequadamente encaminhados e recebidos quando entregues pessoalmente ou quando enviados por carta, correio eletrônico ou facsímile nos seguintes endereços:

Para: **PARQUE D. PEDRO 1 B.V. S.à.r.l.**

Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184, 13º andar

At.: João Gonçalo Sasseti Pessoa Jorge Telefone: 11 -

3371-4133

Fac-símile: 11 - 3845-4522

E-mail: [jpjorge@sonaesierra.com](mailto:jpjorge@sonaesierra.com)

Para: **BANCO OURINVEST S.A., como administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER**

Endereço: Av. Paulista, 1728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares

At.: João da Costa Ferreira Neto

Telefone: 11-4081-4455

Fac-símile: 11-4081-4697

E-mail: [João.ferreira@ourinvest.com.br](mailto:João.ferreira@ourinvest.com.br)

6.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante carta registrada, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile (“*answer back*”) ou da confirmação de envio de correio eletrônico. Para os fins desta Cláusula, será considerada válida a confirmação do recebimento via fac-símile ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

6.3. Em caso de mudança de endereço ou de quaisquer outras informações previstas na Cláusula 6.1 acima, a Parte deverá indicar por escrito às outras Partes o seu novo endereço e, se não o fizer, será considerado válido qualquer aviso, comunicação e/ou notificação enviada ao endereço indicado no presente Contrato, ou àquele que tiver sido posteriormente indicado por escrito.

## **CLÁUSULA VII. PENALIDADES**

7.1. O inadimplemento culposo ou doloso, por qualquer das Partes, de qualquer das obrigações de pagamento previstas neste Contrato caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento dos seguintes encargos pelo atraso: (a) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (b) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido, sem prejuízo da cobrança de eventuais perdas e danos.

7.2. A multa a que se refere a Cláusula 7.1 (b) acima deverá ser paga no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contado da data do recebimento pela Parte inadimplente de comunicação a respeito do descumprimento da respectiva obrigação, desde que devidamente comprovado o inadimplemento.

7.3. O valor da multa prevista na Cláusula 7.1 (b) acima será atualizado pela variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Mercado, publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas, na menor periodicidade admitida em lei, desde a data da assinatura do presente Contrato até a data do seu efetivo pagamento.

## **VIII. DISPOSIÇÕES GERAIS**

8.1. **Acordo Integral.** O presente Contrato substitui todos e quaisquer outros acordos, contratos e/ou compromissos anteriormente mantidos entre as Partes relativos ao seu objeto e especificamente substitui qualquer acordo anterior das Partes relativo ao objeto deste Contrato.

8.2. **Alterações e Cessões.** Qualquer alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será considerado válido se contar com o pleno consentimento e a assinatura das Partes. As obrigações e os direitos decorrentes do presente Contrato poderão ser cedidos somente com o acordo prévio e por escrito das Partes.

8.3. **Invalidade e Inexeqüibilidade.** No caso de uma ou mais disposições contidas no presente Contrato serem consideradas inválidas ou inexeqüíveis, tal invalidade ou inexeqüibilidade não deverá atingir as demais disposições contidas no presente Contrato.

8.4. **Irrevogabilidade e Irretratabilidade.** O presente Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, seus sucessores a qualquer título e cessionários devidamente autorizados nos termos do presente Contrato.

8.5. **Registro.** A Garantidora obriga-se a registrar o presente Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente no prazo de 20 (vinte) dias a contar da presente data. Quaisquer despesas relativas a tais registros serão de responsabilidade exclusiva da Garantidora, que deverá comprovar ao Fundo a realização de tais registros dentro de tal prazo, assim que realizados.

8.6. **Interpretação.** Para os fins do presente Contrato, dia útil deverá significar um dia que não seja um sábado, um domingo ou um dia no qual as instituições financeiras na cidade de São Paulo estejam legalmente autorizadas ou obrigadas a permanecerem fechadas. Os títulos e cabeçalhos contidos no presente Contrato visam exclusivamente à referência e não deverão afetar os direitos das Partes do presente Contrato. Todos os pronomes serão considerados como se referindo ao masculino, ao feminino, ao neutro, ao singular ou ao plural conforme a identidade da empresa ou sociedade da pessoa ou das pessoas venha a exigir no respectivo contexto.

8.7. **Foro.** As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou controvérsias oriundas do presente Contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 2 (duas) vias de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [●] de 2009.

**PARQUE D. PEDRO 1 B.V. S.à.r.l.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**BANCO OURINVEST S.A., na qualidade  
de administrador do FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
PARQUE DOM PEDRO SHOPPING  
CENTER**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

Testemunhas:

1. - \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

CPF:

2. - \_\_\_\_\_

Nome:

RG:

CPF:

