

R\$ 100.000.000,00

se integralmente distribuídas a seu valor unitário mínimo

Características do Fundo e da Distribuição Pública Secundária de Cotas

I. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Tipo de Fundo: fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada, pela Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472/08") e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo regido pelo seu regulamento, 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 ("Regulamento").

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 m²) 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 - FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO**, mediante a locação de todas as áreas locais que compõem o empreendimento detidas pelo Fundo, podendo, inclusive, vendê-las, observando-se as formalidades estabelecidas no Regulamento.

Quantidade de Cotas a serem distribuídas: Serão distribuídas até 100.000 (cem mil) Cotas de emissão do Fundo, ao preço unitário mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), todas pertencentes a **PARQUE D. PEDRO 1 B.V. S.à.r.l.**, sociedade constituída e existente nos termos das leis de Luxemburgo, com sede na 46A, Avenue J.F. Kennedy L-1855, Luxemburgo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.714.740/0001-13 ("Cotas"). As Cotas serão objeto de distribuição pública secundária pelos Coordenadores, 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, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da distribuição das Cotas objeto da presente Oferta; **Banco Ourinvest S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 ("Ourinvest"); e **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 CVM 472/08 e com a Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), bem como com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observado o disposto no Regulamento do Fundo. A Oferta foi aprovada pelas Resoluções dos administradores da Oferente tomadas em 3 de junho de 2009.

Negociação das Cotas: Após a conclusão da Oferta (prazo de 6 (seis) meses, conforme o artigo 18 da Instrução CVM 400/03, ou mediante a distribuição de todas as Cotas objeto da Oferta), as Cotas serão negociadas no mercado de bolsa de valores do segmento Bovespa da BM&FBOVESPA.

Direitos e Restrições das Cotas: A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não serão resgatáveis, e terão a forma escritural. 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.

Público-Alvo: A presente Oferta tem como público-alvo quaisquer investidores, qualificados ou não, pessoas físicas ou jurídicas, brasileiros ou estrangeiros, que disponham de recursos na forma exigida pelo Regulamento do Fundo interessados em investimento em valores mobiliários de renda variável lastreado em imóveis. Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas do Fundo.

Forma de Condomínio: Condomínio fechado.

Prazo: O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administrador do Fundo: O Fundo é administrado pelo Banco Ourinvest S.A., acima qualificado ("Administrador").

Auditoria do Fundo: O Fundo contratou a PRICEWATERHOUSE & COOPERS para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas do Fundo.

Consultoria Jurídica: O escritório PINHEIRO NETO ADVOGADOS foi responsável pela estruturação jurídica da Oferta, incluindo a elaboração e/ou revisão dos documentos pertinentes.

Avaliadora: O Fundo contratou a Cushman, & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda. para prestar serviços de avaliação econômico-financeira das Cotas e análise de viabilidade da oportunidade de investimento.

II. CARACTERÍSTICAS DA DISTRIBUIÇÃO

Rendimentos: 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, consubstanciadas 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 do Shopping, deduzidas a Reserva de Contingência definida no Regulamento, e demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas.

Regime de Colocação dos Valores Mobiliários: Os Coordenadores e as demais instituições financeiras participantes da Oferta, após a concessão do registro de distribuição secundária pela CVM, terão o prazo máximo de 6 (seis) meses contado da presente data para a distribuição das Cotas objeto da Oferta, não se responsabilizando pela quantidade eventualmente não adquirida pelo público. 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. A presente Oferta será mantida pela Oferente qualquer que seja a quantidade de Cotas adquirida pelos investidores.

Garantia de rendimento mínimo: Nos termos do Contrato de Garantia de Rendimento Mínimo de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças, celebrado entre a Oferente, na qualidade de garantidora, e o Fundo, na qualidade de beneficiário, ("Contrato de Garantia"), a Oferente garantirá ao Fundo que os rendimentos 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 ("Rendimento Mínimo"). 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 Oferente 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 Oferente 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 "Tributos"). Se a Oferente for obrigada, em virtude de lei ou outro tipo de regulamentação brasileira, a fazer qualquer dedução ou retenção de Tributos, a Oferente 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.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação: Os Coordenadores e a Oferente podem requerer que a CVM autorize a modificação ou cancelamento da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, relevantes e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta, existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resulte em um aumento relevante nos riscos por eles assumidos. Adicionalmente, os Coordenadores e a Oferente podem modificar a Oferta a qualquer tempo, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400/03. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes. A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será

imediatamente divulgada por meio do jornal Valor Econômico, veículo também usado para divulgação deste Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400/03 ("Anúncio de Retificação"). Após a publicação do Anúncio de Retificação, as entidades integrantes do consórcio de distribuição só aceitarão ordens de compra daqueles investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados 5 (cinco) dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens de compra. Nesta hipótese, os Coordenadores e as demais instituições participantes do consórcio presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores que eventualmente tenham dado valores em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400/03. Além disso, 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, terão o direito à restituição integral dos valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas ofertadas.

Inadequação da Oferta a Investidores: O investimento em Cotas representa um investimento de risco, posto 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 "Fatores de Risco" do 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.

Início da Distribuição: A distribuição das Cotas terá início, após o deferimento do registro da respectiva Oferta pela CVM, na data de publicação deste anúncio e encerrar-se-á 6 (seis) meses após a presente data ou quando a totalidade das Cotas objeto da Oferta for adquirida por investidores.

Procedimento de 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, nas seguintes condições, e em conformidade com o disposto na Instrução CVM 472/08 e na Instrução CVM 400/03:

- 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 aviso ao mercado e a realização da Oferta no mercado de balcão organizado do segmento Bovespa da BM&FBOVESPA;
- (i) a realização da Oferta terá início após a concessão do registro de distribuição pública pela CVM no dia de publicação do anúncio de início da oferta. A Oferta dar-se-á por meio de leilão ("leilão"), em uma ou mais datas, das 16:00hs às 16:15hs, a ser realizado no sistema de negociação de balcão organizado do segmento Bovespa da BM&FBOVESPA, a partir do dia 03.12.2009, através do código de negociação PQDPI1BL. Os pedidos de compra dos investidores serão efetivados mediante o registro de ofertas de compra no leilão por intermédio das instituições participantes da distribuição;
- 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 cada investidor;
- 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
- 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.

III. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

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

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 Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na Assembleia Geral. A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias gerais do Fundo.

IV. REGISTRO DA DISTRIBUIÇÃO NA CVM

O registro da presente Oferta foi concedido pela CVM em 18 de novembro de 2009 sob o nº CVM/SRE/RFI/2009/016 mediante o protocolo dos documentos exigidos pela Instrução CVM 400/03 e pela Instrução CVM 472/08.

V. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CUSTODIANTE E ESCRITURADORA DAS COTAS

Banco Itaú S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.

VI. OUTRAS INFORMAÇÕES

O Regulamento e o Prospecto do Fundo, contendo todas as informações relativas ao Fundo e à presente Oferta, bem como as características pormenorizadas para completo balizamento das decisões dos investidores, encontram-se à disposição dos interessados nos seguintes endereços:

- Administrador**
Avenida Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, CEP 01310-200, São Paulo-SP
website: www.bancoourinvest.com.br
- Coordenador Líder**
Rua Hungria, nº 1400, 8º andar, São Paulo - SP
website: www.santander.com.br/prospectos
- Ourinvest**
Avenida Paulista, nº 1.728 - sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, CEP 01310-200, São Paulo-SP
website: www.bancoourinvest.com.br
- Bradesco BBI**
Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, São Paulo - SP
website: www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas
- Comissão de Valores Mobiliários**
website: www.cvm.gov.br

Para maiores informações e esclarecimentos a respeito da distribuição, deverão os interessados dirigir-se ao Administrador ou aos Coordenadores, onde se encontram disponíveis os documentos e informações necessários à avaliação do investimento pelo investidor ou à CVM.

A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, dos Coordenadores, da Oferente ou das Cotas a serem distribuídas.

O registro da presente distribuição não implica por parte da CVM garantia das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo emissor, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

O registro na CVM significa que se encontram em poder da CVM, dos Coordenadores e demais participantes do consórcio da distribuição os documentos e informações necessárias à avaliação do investimento pelos investidores.

Coordenador Líder

Coordenador e Administrador

Estruturador

Coordenador



Corretoras Participantes

