

RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ 08.696.175/0001-97

Código ISIN n.º BRFIIPCTF001
Código de Negociação na BM&FBOVESPA “FIIP11B”

PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

Prezado Senhor Cotista,

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, (“Administradora”), na qualidade de administradora do **RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME 08.696.175/0001-97 (“Fundo”), realizará Assembleia Geral Extraordinária, em primeira convocação, às **10:00 horas** do dia **07 de julho de 2020**, e, em segunda convocação, às **10:30 horas** do dia **07 de julho de 2020** (“Assembleia”), **de forma eletrônica**, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

- (a) ampla alteração da política de investimentos do Fundo;
- (b) a contratação da **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º Andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/0001-09 (“Gestor”) para atuar como gestora do Fundo, incluindo a definição da sua remuneração a título de taxa de administração e de taxa de performance;
- (c) a possibilidade de o Fundo negociar suas cotas no mercado de balcão e de bolsa de valores;
- (d) a criação de patrimônio autorizado para novas emissões do Fundo;
- (e) a contratação da Administradora para a prestação dos serviços de custódia e controladoria do Fundo;
- (f) ampla reforma do regulamento do Fundo;
- (g) possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas emitidas por fundos administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor; e
- (h) deliberar sobre a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

Alteração da Política de Investimentos do Fundo e Contratação do Gestor

A **RB CAPITAL REALTY LTDA.**, que já é Consultor Imobiliário do Fundo, desde seu início, vem por meio desta assembleia solicitar aos Cotistas do fundo para votarem favoravelmente à contratação da **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.** como gestora do Fundo.

A adaptação do regulamento do Fundo juntamente com esta contratação, fazem parte de um plano do Gestor para transformar o Fundo no principal veículo do Gestor dedicado ao segmento logístico-industrial, podendo assim crescer, adquirir novos ativos, ganhar liquidez e relevância de mercado. Nesse sentido, o objetivo será o de adquirir ativos preponderantemente do segmento logístico-industrial. Esses ativos poderão consistir em: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (b) cotas de fundos de investimento imobiliário que invistam em imóveis; e (c) certificado de recebíveis imobiliários.

O Fundo foi concebido no ano de 2009, época na qual o mercado de FIIs no Brasil não possuía tamanho desenvolvimento, como acontece atualmente. Naquele momento, era comum que os FII fossem criados para adquirirem determinados ativos pré-estabelecidos. Por conta desta dinâmica, o regulamento do Fundo possui uma série de restrições e amarras, que não permitam que, da forma como está hoje, o Fundo possa se desenvolver.

O Gestor entende que o momento atual é favorável e adequado para a realização de um movimento de adequação do Fundo, considerando que a indústria de FII se desenvolveu de forma significativa, os investidores passaram a acompanhar de perto todas as estratégias e a legislação se atualizou. O Gestor, então, apresentou proposta à Administradora do Fundo, para esta reformulação na política de investimentos. A Administradora concordou com esta proposta.

A seguir está apresentado um pequeno descritivo sobre o Gestor, que resume a experiência dos cerca de 20 anos de história do Grupo RB Capital.

i. Histórico e Experiência do Grupo RB CAPITAL

O Grupo RB Capital teve origem em 1999, formado por profissionais com larga experiência no mercado financeiro. Em abril de 2007, através de um substancial aumento de capital, a RB Capital passou da condição de intermediária financeira para a de fornecedora de capital a seus parceiros de negócios e investidora em projetos estratégicos. Atualmente, a RB CAPITAL é especializada nas atividades de gestão de recursos, securitização, distribuição de produtos de investimentos e mercado de capitais. No ano de 2016 o Grupo Orix (www.orix.com) adquiriu o controle da RB CAPITAL, através da aquisição de aproximadamente 68% de seu capital social. Fundada em 1964 a Orix é uma companhia global com sede em Tóquio e Japão, com presença em mais de 37 países e ações listadas nas bolsas de Tóquio e Nova York. O conglomerado japonês soma aproximadamente 400 Bilhões de dólares em ativos sobre gestão, 20 bilhões de dólares em valor de mercado e cerca de 32 mil colaboradores.

Em relação à governança vale destacar que mesmo com essas duas mudanças societárias descritas acima, o primeiro grupo de sócios-diretores da RB CAPITAL segue trabalhando em conjunto desde o início, somando cerca de 20 anos de sociedade. No geral, a sociedade como um todo trabalha conjuntamente, em média, há 10 anos.

Na linha de negócios de gestão de recursos, o Gestor gere aproximadamente R\$ 2,6 bilhões em fundos dedicados aos setores imobiliário, de crédito e infraestrutura. Sediado em São Paulo o Grupo RB CAPITAL conta com um time de aproximadamente 140 funcionários, sendo 27 deles focados diretamente na área de gestão de recursos.

Em relação à solidez da companhia, destaca-se que em Setembro de 2019 a agência de classificação de risco FITCH (<https://www.fitchratings.com/site/brasil>) ratificou o Rating de Qualidade de Gestão de Investimentos 'Forte' da RB CAPITAL ASSET e incluiu que a perspectiva permanece estável.

Dentro do ramo imobiliário, a experiência do Grupo RB CAPITAL acumula mais de R\$ 3,6 bilhões de reais já investidos por meio de fundos ou carteiras administradas. Este volume contempla investimentos em aproximadamente 160 empreendimentos nos diversos segmentos do mercado imobiliário como corporativos, logísticos, shoppings centers, residenciais e outros, que correspondem a mais de 3,3 milhões de m² em área privativa divididos em 13 estados do Brasil e Distrito Federal. Ao longo de sua história, já foram estruturados 14 fundos de investimento imobiliário dedicados à alocação em ativos reais, tanto com a estratégia de renda quanto com a estratégia de desenvolvimento.

ii. Gestão dos Portfólios – Processo e Estrutura

De forma prática, na gestão dos portfólios imobiliários, a companhia possui extensa experiência tanto na parte de (i) alocações iniciais; quanto na parte de (ii) monitoramento e gestão, bem como (iii) na avaliação de propostas e oportunidades de desinvestimento.

Para a primeira etapa, quando da aquisição de ativos, o Gestor, com base em transações realizadas anteriormente e também devido ao seu notório reconhecimento no setor, conta com uma extensa rede de relacionamentos com mais de 100 empresas com atuação nacional e mantém constante contato com diversas empresas, imobiliárias, advogados, originadores e developers (incorporadores).

Para a segunda etapa, no monitoramento e gestão, a equipe tem como foco principal otimizar os contratos de locação, atraindo inquilinos de qualidade e buscando a maior valorização possível dos preços de locação. Além disso, a gestão também participa do dia-dia dos imóveis, analisando a contabilidade de custos, visando a otimização dos serviços, a economia de recursos e a preservação e melhoria do ativo, defendendo assim os interesses dos investidores.

Para a realização destes investimentos, o Gestor conta com uma equipe especializada de profissionais experientes e com amplo conhecimento de mercado, que faz uso de sólidos processos de investimento e regras de governança corporativa para seleção, avaliação e monitoramento constante dos portfólios.

Juntamente com a equipe de gestão, há também um time de engenharia o Grupo RB CAPITAL que auxilia no processo de desenvolvimento e acompanhamento de ativos, obras, melhorias e adaptações. Este time acumula ampla experiência com mais de 20 operações realizadas nas modalidades Built-to-Suit (BTS), e Sale & Leaseback (SLB), além de mais de 120 operações de desenvolvimento residencial totalizando mais de 20 mil unidades habitacionais já entregues em todo o Brasil.

O principal objetivo do Gestor consiste no alinhamento entre a preservação de capital dos portfólios a longo prazo, através da alocação em ativos de qualidade e a busca de retornos consistentes e diferenciados aos investidores

iii. O Novo FII RB CAPITAL RENDA I (FIIP11B) – Planos e Objetivos

Toda esta experiência, estrutura e processos estarão à disposição do Fundo, caso os Cotistas aprovem a contratação da RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. como gestora do Fundo.

O objetivo do Gestor, conforme exposto acima, é tornar o Fundo seu principal veículo com a estratégia majoritariamente logística e industrial, segmentos com potencial relevante de crescimento na economia brasileira, nos próximos anos.

O Fundo, concebido em dez/2009, tinha como objetivo a compra de sete ativos pré-determinados vinculados a contratos de aluguéis previamente estabelecidos. A renda obtida por estes aluguéis seria então repassada aos investidores, como acontece até hoje. Estes contratos de locação, no início eram classificados como “atípicos”, possuíam longo prazo de duração e, portanto, contavam com garantia de pagamento de saldo residual em caso de rescisão antecipada. Atualmente (junho-2020) dois contratos atípicos do início já venceram e os imóveis estão relocados para novas companhias, com contratos típicos (padrão de mercado).

Ao aprovarem a contratação do Gestor e as demais mudanças sugeridas o Fundo poderá realizar uma nova emissão de cotas, crescendo seu patrimônio e trazendo vantagens importantes aos investidores, tais como:

- **Diversificação:** por meio de aquisições de ativos de alta qualidade e localizados nos principais centros de distribuição e hubs logístico-industriais do país, para geração de renda perene aos investidores. Diversificação como ferramenta de diluição de riscos.
- **Aquisição de ativos em um cenário favorável:** O setor logístico já vinha passando por um período importante de reaquecimento econômico. Com a crise desencadeada pelo Coronavírus, esse cenário se mostrou ainda mais sólido, principalmente por conta de empresas que atuam na modalidade do e-commerce. Este cenário positivo, aliado a oportunidade para a aquisição de ativos com contratos fortes e longos, seja na modalidade BTS (Built-to-suit) ou Típico, torna o momento favorável para o segmento.
- **Melhor aproveitamento de ciclos econômicos:** Em um Fundo com Gestão Ativa, é possível trabalhar a reciclagem do portfólio, a depender das oportunidades, antecipando assim ciclos econômicos de alta, ou baixa.
- **Liquidez -** O desenvolvimento e crescimento do fundo, além de mitigar os riscos da carteira, terá potencial de trazer maior liquidez das cotas no mercado secundário, aumentando e pulverizando as bases de investidores.

iv. Taxa de Administração, Gestão e Consultoria Especializada

Pelo conjunto de responsabilidades e atividades a serem desenvolvidas pelo Gestor, sobretudo novos investimentos, desenvolvimento de ativos, monitoramento e eventual reciclagem de portfólio, é natural e é necessária uma adequação na remuneração do Gestor, para que fique em linha com as condições de mercado. O entendimento do Gestor é que as vantagens para os investidores descritas anteriormente, superam, significativamente, o aumento de tais custos.

O "novo" Fundo apresentaria a seguinte estrutura de taxa de administração e gestão:

Patrimônio Líquido do Fundo (maio-2020)	195.032.869,67
---	----------------

Como é hoje	Proposta da Administradora
Taxa de Consultoria: R\$ 14.769,02 mensais	Taxa de Consultoria: R\$ 14.769,02 mensais
Taxa de Administração: R\$ 18.794,67 mensais.	Taxa de Administração: R\$ 18.794,67 mensais
Taxa de Gestão: 0,00%	Taxa de Gestão: Para um patrimônio líquido de até R\$ 200.000.000,00: 0,00% a.a. sobre o patrimônio líquido/valor de mercado do Fundo. Para um patrimônio líquido maior que R\$ 200.000.000,00: 0,80% a.a. sobre o patrimônio líquido/valor de mercado do Fundo. Taxa de Performance de 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do FUNDO do que exceder 6% (seis por cento) ao ano atualizado pela variação acumulada do IPCA a ser paga semestralmente em junho e dezembro de cada ano.

A proposta acima descrita demonstra aos investidores que, caso as alterações aqui propostas sejam aprovadas, mas não haja incremento no patrimônio do Fundo, não haverá nenhuma alteração para os custos vigentes.

Isso demonstra o alinhamento e real interesse do novo Gestor, caso aprovado, em efetivamente seguir com uma estratégia de crescimento do Fundo, buscando novos recursos para a aquisição de novos ativos.

Vale ressaltar que, caso seja implementada após o crescimento do fundo, a taxa de 0,80% a.a. sobre o Patrimônio Líquido/Valor de Mercado do Fundo está em linha, na visão do Administrador, com o que é adequado do ponto de vista de viabilidade e prática de mercado.

Negociação das Cotas

A Administradora pretende deixar claro no regulamento do Fundo de que as cotas do Fundo poderão ser negociadas no mercado de balcão ou no mercado de bolsa de valores, com o objetivo de aumentar a liquidez das cotas, gerando maior valor para o Fundo.

Capital Autorizado

Por considerar importante o crescimento sustentável e de longo prazo do Fundo, a Proposta da Administradora está na definição de um Capital Autorizado limite para o Fundo de R\$ 5 bilhões. Como mencionado acima, o tamanho dos FIIs está diretamente ligado com suas respectivas capacidades de diversificação à medida que, crescendo, o Fundo poderá adquirir uma quantidade maior de ativos. Este movimento é cada vez mais importante à medida em que dilui riscos decorrentes da concentração em poucos inquilinos e/ou localidades.

A definição de um Capital Autorizado representativo e previamente aprovado, poderá dar ao Fundo a dinâmica para se colocar em uma postura pró-ativa e ágil em eventuais negociações de ativos. Este Capital Autorizado significa que, o Fundo poderá manter uma constante rotina de mapeamento de oportunidades de aquisição, ficando a critério da Administradora, seguindo orientações do Gestor, emissão de novas cotas do Fundo, sem necessidade de convocação de Assembleia Geral, restando assegurado aos cotistas direito de preferência na subscrição de novas cotas nas futuras emissões.

Contratação do Custodiante

Tendo em vista a nova política de investimento objeto da presente Proposta da Administradora o Fundo poderá investir mais do que 5% do seu patrimônio líquido em valores mobiliários. Em função disso far-se-á necessária a contratação de um prestador dos serviços de Custódia e Controladoria do Fundo, nos termos da legislação aplicável. Sugere-se a contratação da própria Administradora com o custo de 0,030% a.a., com mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Fica desde já estabelecido que a Administradora poderá sub contratar empresas do grupo para a prestação dos serviços acima mencionados.

Alteração do Regulamento

A sugestão do novo regulamento que incorpora todas as deliberações acima, bem como atualiza os seus termos e condições às práticas de mercado, encontra-se na minuta do Regulamento constante no Anexo I à presente proposta da Administradora.

Aquisição de Cotas de Outros Fundos de Investimento Administrados pela Administradora e Gerido pelo Gestor

Também consta como pauta da Assembleia a permissão para que o Fundo possa comprar cotas de fundos também administrados pela Administradora e/ou também geridos pelo Gestor. Atualmente estas alocações são vedadas ao Fundo por se enquadrarem em situação de Potencial Conflito de Interesse, de

acordo com a Instrução CVM 472. Como proposta, a Administradora sugere o limite de até 50% do Patrimônio Líquido do Fundo somando a alocação nas duas possibilidades acima apresentadas.

O Gestor entende que o potencial conflito de interesses nesses casos pode ser afastado dadas as características do mercado atual de FIIs e a representatividade de fundos administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora. Além disso, ao aprovar estas possibilidades de alocações, seria possível aumentar o poder de diversificação do Fundo, diluindo assim riscos e permitindo uma análise mais ampla das oportunidades de mercado. Em ambos os casos, se a Administradora e/ou o Gestor, no momento de uma futura aquisição, vislumbrarem qualquer situação de real conflito de interesse, os cotistas do Fundo serão oportunamente consultados.

Logo, dada à importância do tema, para a administração do Fundo, incentivamos V. Sa. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 17 de junho de 2020.

RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

ANEXO I – MINUTA DO REGULAMENTO

REGULAMENTO DO
RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES	10
CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	16
CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO.....	16
CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO.....	17
CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.....	17
CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO, GESTÃO DA CARTEIRA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA.....	18
CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL E DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS	29
CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS.....	35
CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS.....	36
CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS.....	38
CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	39
CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	41
CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO ...	43
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	45
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	45
CAPÍTULO XVI – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES.....	47
CAPÍTULO XVII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	47
CAPÍTULO XVIII – DA TRIBUTAÇÃO	47
CAPÍTULO XIX – DOS FATORES DE RISCO.....	49
CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	49

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

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

“ <u>Administrador</u> ”	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
“ <u>ANBIMA</u> ”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“ <u>Agente de Controladoria</u> ”	OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n. 3.434, sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.150.453/0001-20.
“ <u>Assembleia Geral</u> ”	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, Ordinária ou Extraordinária.
“ <u>Assembleia Geral Ordinária</u> ”	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, especificamente para deliberar sobre as contas relativas ao Fundo e as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador.
“ <u>Assembleia Geral Extraordinária</u> ”	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo convocada para deliberar sobre quaisquer matérias que não as matérias de Assembleia Geral Ordinária.
“ <u>Ativos Alvo</u> ”	Significam os Imóveis e os Outros Ativos, quando mencionados em conjunto.

“ <u>Ativos Financeiros</u> ”	Significam os seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados (inclusive letra de crédito imobiliário), de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM n.º 472/08; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
“ <u>B3</u> ”	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901.
“ <u>BACEN</u> ”	Banco Central do Brasil.
“ <u>Banco Escriturador</u> ”	É o Banco Bradesco S.A.
“ <u>Base de Cálculo da Remuneração do Gestor</u> ”	É a base que será utilizada para cálculo da Remuneração do Gestor, nos termos do Capítulo XI do Regulamento.
“ <u>Benchmark</u> ”	Tem o significado constante na Cláusula 11.5. desse Regulamento.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	A subscrição de Cotas será formalizada mediante a assinatura do boletim de subscrição pelo Cotista, que estará sujeito aos termos e condições da respectiva emissão e aqueles previstos no respectivo boletim de subscrição.
“ <u>Carteira</u> ”	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos Alvo e pelos Ativos Financeiros.
“ <u>CMN</u> ”	Conselho Monetário Nacional.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, em vigor na data deste Regulamento.
“ <u>Conflito de Interesses</u> ”	Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador; entre o Fundo e o Gestor; entre o Fundo e os cotistas em geral que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e os representantes de Cotistas; e entre o Fundo e o

	<p>Consultor Imobiliário; dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, as pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.</p>
“ <u>Consultor Imobiliário</u> ”	<p>RB CAPITAL REALTY LTDA., sociedade limitada com sede social na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50.</p>
“ <u>Contrato de Consultoria</u> ”	<p>O contrato de consultoria especializada celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário.</p>
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”	<p>O contrato de gestão celebrado entre o Fundo e o Gestor.</p>
“ <u>Cotas</u> ”	<p>As cotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo.</p>
“ <u>COFINS</u> ”	<p>Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.</p>

“ <u>Cotista</u> ”	O titular de Cotas.
“ <u>CPC</u> ”	É o Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
“ <u>CSLL</u> ”	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
“ <u>Custodiante</u> ”	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 11.484, de 27 de dezembro de 2010, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
“ <u>Data de Apuração</u> ”	A data na qual o Administrador verificará a quantidade de recursos existentes na Carteira do Fundo para fins de pagamento de rendimentos e/ou amortização aos Cotistas. As apurações ocorrerão no último Dia Útil de cada mês.
“ <u>Decreto n.º 6.306/07</u> ”	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia que (i) não seja sábado, domingo, feriado nacional, ou feriado no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) não haja expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.
“ <u>Eventos de Liquidação</u> ”	Quaisquer dos eventos listados no artigo 12.1 deste Regulamento.
“ <u>Formulário Eletrônico</u> ”	O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08, a ser elaborado em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social.
“ <u>Fundo</u> ”	O RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE

	INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.
“ <u>Gestor</u> ”	A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 4.440, 11º Andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/0001-09.
“ <u>Imóveis Alvo</u> ” ou “ <u>Imóveis</u> ”	Quaisquer direitos reais sobre Imóveis.
“ <u>Instrução CVM n.º 472/08</u> ”	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM n.º 516/11</u> ”	A Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrumento de Subscrição</u> ”	Os documentos firmados para a subscrição de Cotas do Fundo nos termos da legislação aplicável, incluindo o boletim de subscrição, pedido de reserva e outros.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Imposto sobre Operações de Crédito Câmbio e Seguros.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“ <u>IRRF</u> ”	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>ISS</u> ”	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“ <u>Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação</u> ”	Jurisdição que não tributa a renda ou que tributa a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”	O laudo de avaliação dos Imóveis, bens e direitos objetos de aquisição pelo Fundo, elaborado nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472/08.
“ <u>Lei n.º 6.404/76</u> ”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“ <u>Lei n.º 8.668/93</u> ”	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 9.779/99</u> "	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“ <u>Lei n.º 11.033/04</u> ”	A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 11.638/07</u> "	A Lei n.º 11.638/07, de 28 de dezembro de 2007, conforme alterada.
“ <u>Outros Ativos</u> ”	Significam: (a) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham em sua carteira Imóveis; e (b) certificados de recebíveis imobiliários.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”	Valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“ <u>Pessoas Ligadas</u> ”	Serão consideradas Pessoas Ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, representante de Cotistas, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do representante de Cotistas, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja Pessoa Ligada ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário ou representante de Cotistas.
" <u>PIS</u> "	Programa de Integração Social.
“ <u>Preço de Emissão</u> ”	O preço de emissão das Cotas, que será definido nos atos que deliberarem a respectiva emissão de Cotas do Fundo, bem como nos demais documentos

	relativos à respectiva emissão.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	O preço de integralização de cada Cota, conforme definido nos atos que deliberarem a respectiva emissão de Cotas do Fundo, bem como nos demais documentos relativos à respectiva emissão.
“ <u>Regulamento</u> ”	Este regulamento do Fundo.
" <u>Remuneração do Consultor Imobiliário</u> "	A remuneração do Consultor Imobiliário nos termos do Capítulo XI deste Regulamento.
“ <u>Remuneração do Gestor</u> ”	A parcela da Taxa de Administração devida pela gestão da Carteira, calculada e paga ao Gestor nos termos do Capítulo XI deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, controladoria de ativos e escrituração das Cotas do Fundo, calculada e paga nos termos do Capítulo XI deste Regulamento.
" <u>Taxa de Performance</u> "	A taxa devida ao Gestor, calculada e paga nos termos do Capítulo XI deste Regulamento.
“ <u>Termo de Adesão</u> ”	O “Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco”, a ser assinado por cada Cotista no ato de subscrição das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO II – DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

2.1. O Fundo, denominado **RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas seguem descritos nos Capítulos VIII, IX e X deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO

3.1. O Fundo é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO

4.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento diretamente e/ou indiretamente em Imóveis (inclusive via aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário), preferencialmente do segmento logístico e/ou industrial, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

4.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Consultor Imobiliário, de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito neste Regulamento no Capítulo XIX.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

5.1. Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A Administração e a Gestão do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos de forma ativa, nos termos do Capítulo IV acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento e/ou exploração do direito de superfície dos Imóveis integrantes da sua Carteira, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis; e
- II. auferir rendimentos ou ganhos de capital advindos nos Outros Ativos, incluindo cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

5.1.1. O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.1.2. Os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

5.2. Os Imóveis a serem adquiridos diretamente pelo Fundo deverão ser objeto do Laudo de Avaliação.

5.3. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em Ativos Financeiros.

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

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO, GESTÃO DA CARTEIRA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Administração

6.1. O Fundo será administrado pelo Administrador e a gestão da Carteira será realizada pelo Gestor.

6.2. O Administrador também atuará como Custodiante sendo tais custos arcados diretamente pelo Fundo.

6.2.1. O Administrador contratou, em nome do Fundo, o Banco Escriturador para atuar como escriturador das Cotas do Fundo.

6.2.2. O Administrador contratou, em nome do Fundo, o Agente de Controladoria para a prestação dos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo.

6.3. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, e sem prejuízo da contratação do Gestor e do Consultor Imobiliário, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos Alvo da Carteira.

6.3.1. Sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

- (i) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis que venham a ser integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, nos termos do artigo 7º da Lei n.º 8.668/93 e do artigo 32, inciso II, da Instrução CVM n.º 472/08, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (a) não integram o ativo do Administrador, constituindo Patrimônio Líquido do Fundo; (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 quaisquer ônus reais;

- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros das Cotas, dos Cotistas e de transferência de Cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao Patrimônio Líquido do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados;
- (iii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ii) deste artigo 6.3.1 até o término do procedimento;
- (iv) sem prejuízo da outorga de poderes ao Gestor, conforme previsto no inciso (ii) do artigo 6.5 deste Regulamento, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo;
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas com propaganda do Fundo, exceto pelas despesas com propaganda em período de distribuição das Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e no Capítulo XIII deste Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo da Carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo;
- (xii) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- (xiii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - (a) distribuição de Cotas do Fundo;

- (b) consultoria especializada, desempenhada pelo Consultor Imobiliário, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos bens imóveis e direitos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo;
- (c) empresa especializada, conforme aplicável, nos termos do inciso III do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo, conforme aplicável;
- (xiv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xv) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com o Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xvi) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;
- (xvii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xviii) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- (xix) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (xx) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xxi) transigir em nome do Fundo;
- (xxii) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xxiii) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xxiv) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observado o estabelecido no artigo 8.1.1 deste Regulamento;
- (xxv) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xxvi) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser

deliberado pelo Gestor;

(xxvii) contratar a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação, conforme orientação do Consultor Imobiliário;

(xxviii) acompanhar o cumprimento da Política de Investimento, mediante a análise das informações a serem enviadas pelo Gestor, nos termos do inciso (xiv) do artigo 6.5 deste Regulamento;

(xxix) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;

(xxx) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento; e

(xxxi) colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Fundo e o Formulário Eletrônico.

6.3.2. O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Gestão

6.4. O Gestor será responsável pela recomendação ao Administrador da aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo e será responsável, juntamente com o Administrador, pelo cumprimento do disposto na Política de Investimento deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento da Política de Investimento, bem como dos critérios de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável.

6.4.1. O Gestor deverá comprovar ao Administrador o cumprimento da Política de Investimento, das regras para investimento, bem como dos critérios de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data que o Administrador tenha solicitado tal comprovação ou em prazo inferior se assim determinado pela regulamentação aplicável ou por autoridade competente.

6.5. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão, compete ao Gestor, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral:

(i) identificar, avaliar, acompanhar Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do

patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do Fundo, podendo, inclusive, somente quando outorgado pelo Administrador por meio de instrumento específico para tal fim, assinar em nome do Fundo, instrumentos de compra e venda, de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimento do Fundo;

(iii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

(iv) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;

(v) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

(vi) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(vii) recomendar ao Administrador a aquisição, alienação, permuta e transferência, sob qualquer forma legítima, dos Ativos Alvo, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos Imóveis Alvo e de quaisquer outros bens imóveis que vierem a integrar a Carteira do Fundo, compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária destes, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor;

(viii) orientar o Fundo com relação à aquisição, alienação, permuta e transferência dos Ativos Alvo;

(ix) recomendar ao Administrador sobre os investimentos e desinvestimentos do Fundo nos Ativos Alvo, observada a política de investimento descrita neste Regulamento e as disposições legais e regulamentares aplicáveis, com poderes outorgados pelo Administrador para adquirir e alienar os Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo por meio de instrumento específico para tal fim;

(x) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;

(xi) submeter à apreciação da Assembleia Geral proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de resgate de Cotas;

(xii) deliberar sobre a amortização de Cotas e a distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;

(xiii) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas;

- (xiv) encaminhar ao Administrador as informações necessárias para que este possa acompanhar o cumprimento da Política de Investimento do Fundo;
- (xv) observar as regras para investimento e os limites de aplicação por emissor e por modalidade previstos neste Regulamento e na legislação aplicável;
- (xvi) elaborar e disponibilizar ao Administrador o Formulário Eletrônico;
- (xvii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo e exercer a política de voto do Fundo de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo inteiro teor pode ser encontrado neste endereço: <http://www.rbcapitalam.com/> (na página principal, procurar o tópico “Informações Regulatórias”, depois clicar em “Política de Voto”);
- (xviii) gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- (xix) aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos Ativos Alvo, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- (xx) auxiliar o Administrador na adoção de medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998; e
- (xxi) atender às comunicações feitas pelo Administrador caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo nos termos do seu Regulamento, da legislação vigente aplicável e/ou dos atos normativos expedidos pela CVM.

6.5.1. O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da Carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos do Fundo estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor como seu representante legal perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

6.5.2. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais dos Ativos Alvo integrantes da Carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador outorgará, desde que requisitado pelo Gestor, poderes ao Gestor para o exercício do direito de voto do Fundo em assembleias gerais dos emissores dos Ativos Alvo integrantes da Carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO

GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS ALVO QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A POLÍTICA DE VOTO DO GESTOR PODE SER CONSULTADA EM <http://www.rbcapitalam.com/> (na página principal, procurar o tópico “Informações Regulatórias”, depois clicar em “Política de Voto”).

6.6. As recomendações do Consultor Imobiliário não eximem o Gestor do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Consultoria Especializada

6.7. O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratará o Consultor Imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e do Contrato de Consultoria.

6.8. Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Consultor Imobiliário por força deste Regulamento e do Contrato de Consultoria, compete ao Consultor Imobiliário:

- (i) assessorar o Fundo, o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Alvo, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos para integrarem a carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Ativos Alvo;
- (ii) desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Alvo para o Fundo, conforme solicitado pelo Gestor
- (iii) suportar o Gestor com informações relativas à alienação, permuta e aquisição de Ativos Alvo integrantes da Carteira, conforme os projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Alvo;
- (iv) acompanhar a administração e exploração dos Empreendimentos Imobiliários integrantes da Carteira, em conjunto com o Gestor;
- (v) indicar ao Administrador a empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação;
- (vi) disponibilizar ao Administrador relatório contendo Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do Fundo, referente ao valor de mercado dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no Laudo de Avaliação;
- (vii) preparar e entregar trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo, que conterà as seguintes

informações: (a) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (b) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;

(viii) exercer suas atividades no melhor interesse dos Fundo e dos Cotistas; e

(ix) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral.

6.9. O Consultor Imobiliário somente poderá ser destituído pela Assembleia Geral, nos termos do artigo 7.1 deste Regulamento.

Vedações

6.10. É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, em nome do Fundo no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas 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 recursos captados no País;

(vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas ou ações de emissão do próprio Administrador ou Gestor;

(vii) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(viii) vender à prestação as Cotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries;

(ix) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(x) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do disposto no artigo 34 da Instrução CVM n.º 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;

(xi) constituir ônus reais sobre bens imóveis integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo;

(xii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;

(xiii) 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, conforme o caso;

(xiv) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

(xv) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; e

(xvi) praticar qualquer ato de liberalidade.

6.10.1. A vedação prevista no artigo 6.10, inciso (xi), deste Regulamento não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no Patrimônio Líquido do Fundo.

6.10.2. As disposições previstas no inciso (x) do artigo 6.10 deste Regulamento serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

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

6.10.4. É vedado, ainda, ao Administrador:

(i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

(ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Propriedade Fiduciária de Bens Imóveis

6.11. Os Imóveis Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, no exercício dos serviços por ele prestados na forma deste Regulamento, exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei n.º 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472/08, com o fim

exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo.

6.11.1. No instrumento de aquisição de Imóveis Alvo e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no artigo 6.3.1, inciso (i), deste Regulamento, quando aplicável, e destacará que os bens adquiridos constituem Patrimônio Líquido do Fundo.

6.11.2. Os Imóveis Alvo e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

6.11.3. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis ou sobre quaisquer Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.12. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis Alvo, ou a quaisquer outros Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Substituição do Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário

6.13. O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário serão substituídos em caso de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia de suas respectivas funções ou do respectivo descredenciamento pela CVM, esse último aplicável para o Administrador e para o Gestor.

6.13.1. A destituição do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário pela Assembleia Geral obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo VII deste Regulamento.

6.14. Na hipótese de descredenciamento pela CVM, esta deverá nomear Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, temporário até a eleição de nova instituição.

6.15. O Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da Carteira, respectivamente, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Na hipótese de renúncia do Administrador, este deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Na hipótese de renúncia do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Independentemente do disposto acima, (i) na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até a sua efetiva substituição e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido 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 conforme venha a ser exigido pela CVM, sem prejuízo do disposto no artigo 6.15.1 deste Regulamento, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao

período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento; (ii) na hipótese de renúncia do Gestor, o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão da Carteira até a sua efetiva substituição, devendo o Gestor receber a Remuneração do Gestor e a Taxa de Performance, ambas referentes ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento, de forma *pro rata die*, se necessário; e (iii) na hipótese de renúncia do Consultor Imobiliário, o Consultor Imobiliário continuará obrigado a prestar os serviços de gestão da Carteira até a sua efetiva substituição, devendo o Consultor Imobiliário receber a Remuneração do Consultor Imobiliário correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento, de forma *pro rata die*, se necessário

6.15.1. Caso as Assembleias Gerais de que trata o artigo 6.15. deste Regulamento (i) não nomeiem instituição habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme aplicável, ou (ii) não obtenham quórum suficiente, observado o disposto no Capítulo VII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou do Gestor, conforme aplicável, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral sendo que se for realizada consulta formal, esse prazo deve ser contado após o término do prazo para resposta da consulta formal.

6.15.2. Aplicam-se ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, no que couber, as regras de substituição e renúncia do Administrador e do Gestor.

6.15.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata o artigo 6.15 deste Regulamento, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

6.15.4. A liquidação do Fundo nos termos deste Capítulo deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia.

6.16. Além das hipóteses de renúncia descritas nos artigos acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral (observado o quórum de deliberação de que trata o Capítulo VII abaixo). O Gestor, por sua vez, poderá ser destituído de suas funções por vontade exclusiva dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

6.16.1. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

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

Fundo.

6.16.3. Na hipótese de renúncia às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, o Administrador arcará com os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.16.4. O Administrador e o Gestor, conforme o caso, permanecerão no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.

6.16.5. Aplicam-se ao Custodiante e ao Agente de Controladoria, no que couber, o disposto sobre substituição e renúncia à prestação de serviço ao Fundo.

6.16.6. A ata da Assembleia Geral 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 Imóveis Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo.

6.16.7. A sucessão da propriedade fiduciária de Imóveis Alvo integrantes do patrimônio de fundos de investimento imobiliários não constitui transferência de propriedade.

CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL E DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Assembleia Geral

7.1. Observado o disposto nos artigos 7.2 a 7.9 deste Regulamento, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar este Regulamento;
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) deliberar sobre a destituição ou a substituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e escolha de seu respectivo substituto;
- (v) deliberar sobre a emissão de novas Cotas em montante superior ao previsto pelo artigo 8.1.1 deste Regulamento;
- (vi) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;

- (vii) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, quando não previstas ou disciplinadas neste Regulamento;
- (viii) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo;
- (ix) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, desde que referido mercado não esteja previsto neste Regulamento;
- (x) eleger e destituir os representantes dos Cotistas de que trata o artigo 7.8 deste Regulamento e o artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixar sua remuneração, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) deliberar sobre a aprovação de atos, pelo Fundo, que envolvam Conflito de Interesses;
- (xii) deliberar sobre a liquidação ou não do Fundo, na hipótese de ocorrência de um Evento de Liquidação;
- (xiii) aprovar proposta do Gestor sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Cotas;
- (xiv) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; e
- (xv) deliberar sobre a majoração da Taxa de Administração, nos termos do Capítulo XI deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

7.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM ou B3 em consequência de normas legais ou regulamentares.

7.2. A Assembleia Geral será convocada pelo Administrador, por iniciativa própria ou a pedido do Gestor, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

7.2.1. Sem prejuízo de ser disponibilizada nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, a convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada preferencialmente por meio de correspondência eletrônica, podendo ser realizada por carta com aviso de recebimento, encaminhada pelo Administrador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária, ou com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, no caso de Assembleia Geral Extraordinária. A convocação deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral, sendo admitida assembleia virtual ou a distância.

7.2.1.1. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas na página por ele mantida na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

7.2.1.2. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Ordinária, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas as demonstrações financeiras do Fundo, o Relatório de Gestão, o parecer do auditor independente e o Formulário Eletrônico, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

7.2.1.3. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas o edital de convocação, a proposta de administração e outros documentos relativos à Assembleia Geral, conforme aplicáveis.

7.2.1.4. Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral convocada para eleger representantes de Cotistas, o Administrador do Fundo disponibilizará a declaração dos candidatos que atendem aos requisitos previstos pelo artigo 26 da Instrução CVM n.º 472/08 e às informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08.

7.2.2. Independentemente da convocação prevista no Artigo 7.2.1 deste Regulamento, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

7.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

7.3.1. O pedido de que trata o artigo 7.3 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

7.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que: (i) na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso; e/ou (ii) os Cotistas que tenham subscrito Cotas no Fundo.

7.5.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

7.5.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida

comunicação seja recebida pelo Administrador até o Dia Útil anterior ao da respectiva Assembleia Geral, no endereço indicado na convocação da Assembleia.

7.6. As deliberações das Assembleias Gerais poderão ser tomadas, respeitados os prazos as regras de convocação previstas nos artigos 7.1 a 7.4 deste Regulamento, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de até 30 (trinta) dias para matérias de competência de Assembleia Geral Ordinária e até 15 (quinze) dias para matérias de competência de Assembleia Geral Extraordinária, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. O Cotista, quando da aquisição das Cotas, deverá informar ao Administrador e/ou à instituição intermediária o seu endereço e correio eletrônico (e-mail), sendo de responsabilidade do Cotista manter tais informações devidamente atualizadas.

7.6.1. O Administrador deverá reduzir a termo o resultado da consulta formal, por meio de ata de Assembleia Geral de Cotistas.

7.7. Ressalvado o disposto no artigo 7.7.1 deste Regulamento, as deliberações das Assembleias Gerais, regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco.

7.7.1. As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (xi), (xiv) e (xv) do artigo 7.1 deste Regulamento serão aprovadas por Cotistas que representem, no mínimo:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Representantes de Cotistas

7.8. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger até 3 (três) representantes dos Cotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, cujo mandato será equivalente a 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas (i) seja Cotista, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no Gestor, em seus controladores, em sociedades por eles, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, (iii) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, (iv) não esteja em conflito de interesses com o Fundo, e (v) não esteja impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

7.8.1. Os representantes dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função.

7.8.2. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

7.8.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

7.8.4. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.8.5. Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e do Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Gestor, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detidas por cada um dos representantes de Cotistas; despesas incorridas no exercício de suas atividades; e opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o Formulário Eletrônico, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

7.8.6. O mandato dos representantes dos Cotistas se encerra na Assembleia Geral Ordinária seguinte à sua eleição, permitida a reeleição.

7.8.7. Os representantes dos Cotistas em exercício devem comparecer às Assembleias Gerais, bem como responder aos pedidos de informação formulados pelos Cotistas.

Disposições Gerais

7.9. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, ficando tais Cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do Conflito de Interesses, enquanto permanecer o conflito.

7.10. Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Pessoas Ligadas; (ii) o Gestor e suas Pessoas Ligadas; (iii) os prestadores de serviços do Fundo e suas Pessoas Ligadas; (iv) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

7.10.1. Não se aplica a vedação prevista no artigo 7.10 deste Regulamento, quando (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do artigo 7.10 deste Regulamento; (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 de acordo com a regulamentação aplicável; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

7.11. Poderá o Administrador encaminhar, mediante correspondência ou anúncio publicado, pedido de procuração que 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.

7.11.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do artigo 7.11 deste Regulamento.

7.11.2. Ao receber a solicitação de que trata o artigo 7.11.1 deste Regulamento, o Administrador deverá 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.

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

CAPÍTULO VIII – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE COTAS

8.1. O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por uma única classe de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo VIII e nos Capítulos IX e X deste Regulamento.

8.1.1. As novas emissões de cotas do Fundo poderão ser realizadas pelo Administrador, nos termos do artigo 15, inciso VIII, da Instrução CVM nº 472/08, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração deste Regulamento, até o valor total de emissão de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), mediante autorização e instrução do Gestor, em qualquer caso assegurado o direito de preferência aos atuais Cotistas.

8.1.2. É autorizada a subscrição parcial das Cotas representativas do Patrimônio Líquido do Fundo ofertadas publicamente, bem como o cancelamento do saldo não colocado.

8.1.2.1. Na hipótese do artigo 8.1.2 deste Regulamento, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer os investimentos que sejam objeto do Fundo.

8.1.2.2. Caso o valor mínimo referido no artigo 8.1.2.1 deste Regulamento não seja alcançado, o Administrador deverá, imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo.

8.1.3. Na hipótese de novas emissões de Cotas, nos termos deste Regulamento, os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas na data a ser expressamente indicada na Assembleia Geral que deliberar pela emissão, ou na data a ser expressamente indicada na divulgação do fato relevante, pelo Administrador, informando sobre a emissão, terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) Dias Úteis.

8.1.3.1. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no prazo descrito no artigo 8.1.3 deste Regulamento, diretamente através dos agentes de custódia autorizados a operar na B3 ou do escriturador, e de acordo com os regulamentos, procedimentos e prazos estipulados pela Central Depositária da B3.

8.1.3.2. Os Cotistas poderão ceder o seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

8.1.4. O ato do Administrador que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá o Preço de

Emissão das Cotas, bem como as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, conforme sugestão do Gestor.

CAPÍTULO IX – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

Características das Cotas e Direitos Patrimoniais

9.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

9.1.1. As Cotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares.

9.1.2. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

9.1.3. Independente da data de integralização, as Cotas do Fundo integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Valor das Cotas

9.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do Dia Útil anterior pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

Direitos de Voto

9.3. Todas as Cotas subscritas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Cota a um voto, observado o disposto no artigo 7.10 deste Regulamento.

Distribuição de Cotas

9.4. As Cotas de emissão do Fundo serão objeto de oferta pública, nos termos da regulamentação aplicável.

9.4.1. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas de Cotas do Fundo, conforme aplicável, serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XV deste Regulamento.

Subscrição e Integralização das Cotas

9.5. As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor:

- (i) assinará o respectivo Instrumento de Subscrição, que será autenticado pela sociedade

integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta;

(ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e

(iii) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento, no prospecto, quando aplicável, e no boletim de subscrição, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento.

9.5.1. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas.

9.5.2. Em caso de perdas e prejuízos na Carteira que resultem em Patrimônio Líquido negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à integralização das Cotas subscritas.

9.5.3. A Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, em se verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no ato da aprovação da emissão das Cotas.

9.5.4. O preço de integralização de cada Cota é equivalente ao Preço de Emissão, definido nos termos do respectivo Instrumento de Subscrição e nos demais documentos da respectiva emissão de Cotas.

9.5.5. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administrador; ou (ii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. A forma de integralização das Cotas será estabelecida no respectivo Instrumento de Subscrição.

Amortização de Cotas

9.6. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo, a exclusivo critério do Gestor, observando-se o disposto a seguir e no Capítulo X abaixo.

9.7. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota em cada Data de Apuração, ou seja, no 10º (décimo) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

9.7.1. O valor da amortização apurado na Data de Apuração será pago aos Cotistas no 10º (décimo) Dia Útil posterior à Data de Apuração levando-se em consideração o disposto no artigo 9.7 deste Regulamento.

9.7.2. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no

dia de cada Data de Apuração.

9.7.3. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Resgate das Cotas

9.8. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Negociação das Cotas

9.9. As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente, no mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3.

CAPÍTULO X – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

10.1. Cabe à Assembleia Geral Ordinária deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.2. Não obstante o acima disposto, o Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestralmente, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

10.3. As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto neste Regulamento, na legislação e regulamentação aplicáveis.

10.3.1. As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefícios de todos os Cotistas, de forma proporcional.

10.4. Os Cotistas farão jus à distribuição de rendimentos apurados pelo Fundo, em até 10 (dez) Dias Úteis após cada Data de Apuração, a exclusivo critério do Gestor, observando-se o disposto neste Regulamento e sem prejuízo do previsto na Lei n.º 8.668/93.

10.4.1. Os pagamentos de distribuição de rendimentos do Fundo aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.4.2. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada Data de Apuração.

10.4.3. As Cotas deverão ser negociadas ex rendimentos no Dia Útil imediatamente seguinte ao da Data de Apuração.

CAPÍTULO XI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Taxa de Administração

11.1. O Fundo terá uma taxa de administração equivalente ao somatório de: (i) R\$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais) mensais, referente à remuneração do Administrador; (ii) o valor calculado com base na tabela do Anexo I deste Regulamento, referente à atividade de escrituração das Cotas; e (iii) o percentual de 0,80% a.a. (oitenta centésimos por cento ao ano), referente à Remuneração do Gestor, incidente sobre: (iii.a.) o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (iii.b.) incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (sendo o subitem "iii.a." e o "iii.b.", conforme seja o caso a "Base de Cálculo da Remuneração do Gestor").

11.2. A Remuneração do Gestor somente será cobrada caso a Base de Cálculo da Remuneração do Gestor que venha a ser aplicável será superior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

11.3. À Taxa de Administração será acrescido o valor dos impostos sobre ela incidentes, tais como: ISS, PIS, COFINS, CSLL e o IRRF, nas respectivas alíquotas vigentes.

11.4. Os valores previstos da Taxa de Administração serão atualizados anualmente: (a) a partir de 1º de agosto de 2009, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, para os subitens (i) e (ii) da Cláusula 11.1. acima; e (b) a partir da data da contratação do Gestor para o subitem (iii) da Cláusula 11.1. acima.

Remuneração do Custodiante

11.5. A remuneração do Custodiante, na prestação dos serviços de custódia dos Ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (i) 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

11.5.1. O valor mínimo da remuneração do Custodiante em virtude da prestação dos serviços de custódia será de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais.

11.5.2. Sem prejuízo do disposto no artigo 11.5.1 deste Regulamento, a remuneração do Custodiante será acrescida de (i) R\$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) mensais por cada (a) Participação Societária, ou (b) outras formas de participações detidas direta e/ou indiretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários adicional à primeira; e/ou R\$50,00 (cinquenta reais) mensais por cada Empreendimento Imobiliário adicional ao primeiro; em qualquer caso, limitada ao valor total de R\$2.000,00 (dois mil reais).

11.5.3. Os valores pagos a título de remuneração do Custodiante serão pagos diretamente pelo Fundo, na forma do inciso (x) do artigo 15.1 deste Regulamento.

Remuneração do Agente de Controladoria

11.5.4. A remuneração do Agente de Controladoria, na prestação dos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo corresponderá ao montante equivalente a 0,015% (quinze milésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado, ou incidente sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo; considerando em quaisquer dos casos um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

11.5.5. O valor mínimo da remuneração do Agente de Controladoria em virtude da prestação dos serviços de controladoria dos Ativos será equivalente a R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais.

11.5.6. Os valores pagos a título de remuneração do Agente de Controladoria serão deduzidos da Taxa de Administração prevista no artigo 11.1 deste Regulamento.

Taxa de Performance

11.6. O FUNDO pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do FUNDO (“Taxa de Performance”) do que exceder 6 % (seis por cento) ao ano (“Benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

11.7. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas da 1ª Emissão do Fundo até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

11.8. A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

Taxa de Performance = $CB \times [0,2 \times (DY - DYBenchmark)]$

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA/IBGE, até o último dia do período de apuração anterior.

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

DYBenchmark = Dividend Yield Benchmark, 6% (seis por cento) ao ano.

Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Taxa de Ingresso

11.9. Não será cobrada taxa de ingresso dos Cotistas, admitindo-se, entretanto, a cobrança de taxa de distribuição primária quando da realização de nova emissão de Cotas do Fundo, com o objetivo de pagar os custos decorrentes da oferta pública da nova emissão.

Taxa de Saída

11.10. O Fundo não cobrará taxa de saída.

CAPÍTULO XII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

12.1. Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados Eventos de Liquidação, objeto de aprovação pela Assembleia Geral, observado o disposto neste Capítulo:

(i) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento; ou

(ii) rescisão do Contrato de Gestão ou renúncia do Gestor, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos.

12.1.1. Sem prejuízo do disposto no artigo 12.2 deste Regulamento, na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação, o Fundo interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Fundo e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo.

12.1.2. Na Assembleia Geral mencionada no artigo 12.1.1 deste Regulamento, os Cotistas poderão deliberar por não liquidar o Fundo, observado o quórum de deliberação constante do Capítulo VII deste Regulamento.

12.1.3. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Geral por falta de quórum ou (ii) aprovação pelos Cotistas da liquidação do Fundo, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação do Fundo em observância à regulamentação aplicável.

12.1.4. Independentemente do disposto acima, o pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Performance, caso existente, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de que trata o artigo 12.1.1 deste Regulamento nos termos do Capítulo VI deste Regulamento.

12.3. Em qualquer hipótese, a partilha do Patrimônio Líquido do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido do Fundo.

12.4. Após a partilha do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias, em observância do procedimento previsto na regulamentação aplicável.

12.5. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira do Fundo, os ativos da Carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste artigo serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma aqui disposta, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro;

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo

máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver; e

(iii) o Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

12.5.1. A regra de constituição de condomínio prevista no artigo 12.5 deste Regulamento é aplicável também às amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Seção I – Informações Periódicas

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês, o informe mensal cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM n.º 472/08;
- (iii) sem prejuízo do disposto no inciso (ii) acima, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo, a ser preparado pelo Gestor, que conterá as seguintes informações: (i) fatos e eventos relevantes relacionados aos Ativos e (ii) estimativas do valor justo dos Ativos;
- (iv) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras do Fundo;
 - (b) o relatório do auditor independente do Fundo; e
 - (c) o Formulário Eletrônico.
- (v) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (vi) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- (vii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

13.2. A publicação de informações referidas nesta Seção I deve ser realizada na página

www.oliveiratrust.com.br e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador informada no Capítulo I deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

13.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no artigo 13.2 deste Regulamento, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

13.2.3. As informações e documentos referidos nesta Seção poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

13.2.4. O Administrador deverá entregar o Formulário Eletrônico atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Seção II – Informações Eventuais

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

- (i) edital de convocação, proposta da administração 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) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM n.º 472/08, e com exceção das informações mencionadas no artigo 7 do Anexo 12 da mesma Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso (iv) do artigo 13.1 deste Regulamento.

13.3.1. Considera-se relevante, para os efeitos do inciso (iii) do artigo 13.3 deste Regulamento, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13.4. A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do artigo 13.2 acima, observado o disposto nos artigos 13.2.1, 13.2.2 e 13.2.3 deste Regulamento.

13.5. Serão publicados comunicados ao mercado sempre que as aquisições de Ativos com Conflito de Interesses representarem acréscimo de 5% (cinco por cento) de sua participação no Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

14.2. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e serem auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

14.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

14.4. Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

14.4.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

14.4.2. Os laudos de avaliação emitidos servirão como base para as devidas atualizações de valores dos ativos da carteira do Fundo.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

15.1. Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

- (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (vi) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31, incisos II, III e IV, da Instrução CVM n.º 472/08;
- (viii) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos Alvo e os Outros Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador ou do Gestor no exercício de suas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (x) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo, incluindo despesas do Custodiante;
- (xi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xiv) despesas com registro de documentos em cartório; e
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de cotistas.

15.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

15.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

15.4. 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 Líquido do Fundo.

CAPÍTULO XVI – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

16.1. Conforme também disposto nos Capítulos V e XIX deste Regulamento, o Fundo poderá investir em Ativos com Conflito de Interesses, cujo investimento será devidamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos Capítulos VII e XVI também deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVII – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

17.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias relativas ao Fundo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

CAPÍTULO XVIII – DA TRIBUTAÇÃO

Tributação Aplicável ao Fundo

18.1. *Imposto de Renda:* Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em Imóveis que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

18.2. Como exceção à regra geral de não tributação descrita no artigo 18.1 deste Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes as cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

18.3. *IOF/Títulos:* As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

18.4. *Imposto de Renda.* A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

18.5. *Cotistas residentes no Brasil:* Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

18.6. Com relação aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.7. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos (i) e (ii) do artigo 18.6 acima. Em relação ao inciso (iii), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado administrado pela B3.

18.8. *Cotistas residentes no exterior:* Aos Cotistas residentes no exterior, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

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

18.10. No caso de Cotistas residentes no exterior, mas especificamente em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis às pessoas físicas residentes no Brasil.

18.11. *IOF/Câmbio:* Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda

brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

18.12. *IOF/Títulos*: é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

CAPÍTULO XIX – DOS FATORES DE RISCO

19.1. Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, à Política de Investimento, à composição da Carteira e aos fatores de risco diversos aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos, estando listados no Anexo II a esse Regulamento.

19.2. O Fundo, Administrador, Gestor e/ou o Consultor Imobiliário não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da aquisição das cotas do Fundo não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e os Cotistas.

20.2. Os Cotistas, o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário: (i) em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento, ou (ii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou o Administrador, conforme o caso, deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

20.3. Informações e documentos relativos ao Fundo podem ser obtidos nos seguintes endereços:
www.oliveiratrust.com.br

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2020

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

ANEXO I

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do RB Capital Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII

A remuneração paga a título de escrituração, será calculada de acordo com os itens “i” e “ii” abaixo:

(i) A título de remuneração de manutenção, o custo fixo mensal será variável, dependendo do número total de cotistas do Fundo, conforme a tabela abaixo:

QUANTIDADE	VALOR EM R\$
Até 300 Cotistas	R\$ 800,00 (oitocentos reais)
Até 301 a 500 Cotistas	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Até 501 a 1.000 Cotistas	R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais)
Até 1.001 a 2.000 Cotistas	R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)

(ii) Adicionalmente, será cobrado pelo Banco Escriturador, somente se utilizado, os valores dos serviços conforme a tabela abaixo:

EVENTOS	Em R\$
CÁLCULO DE EVENTOS DELIBERADOS (por cálculo)	100,00
PAGAMENTOS REALIZADOS (por pagamento)	
Correntista do Bradesco	0,35
Correntista de outros Bancos (não incluída tarifa do Banco Central)	0,45
Aviso de Recebimento nas Agências Bradesco	1,50
SUBSCRIÇÃO (por boletim efetivado)	2,50
MOVIMENTAÇÕES (por registro)	
Eventos Homologados (Bonificação, Desdobramento, Grupamento, Subscrição, Resgate, Cancelamento, Fusão, Cisão e demais deliberados)	0,40
Gravames (Vínculos e Liberações)	0,80
Movimentação de Custódia (Depósito e Retirada CBLC/CETIP)	0,80
Transferências entre Contas	0,80
Conversão (Espécie e Classe, Ativação de Investidores)	0,80
Alteração de Cadastro	0,80
Agrupamento de Contas e demais registros	0,40
EMIÇÃO DE AVISOS (por unidade emitida, não incluindo o custo de postagem)	
Avisos de Crédito e para Recebimento, Informes de Rendimento, Extrato de Movimentação de Cotas e Boletim de Subscrição, Carta resposta a Investidores (pesquisas e solicitação de informações).	0,45
RELATÓRIOS/SERVIÇOS ESPECÍFICOS SOLICITADOS	Mediante orçamento

Todos os valores previstos neste Anexo I, serão atualizados, anualmente, pela variação do IPCA/IBGE.”

ANEXO II - DOS FATORES DE RISCO

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

RISCOS MACROECONÔMICOS

Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, incluindo epidemias, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. 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 em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas, sociais, políticas e de mercado (incluindo epidemias) de outros países, incluindo países

da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo do Fundo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Riscos referentes ao Ambiente Macroeconômico: O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor do Fundo;
- greve de portos, aeroportos, alfândegas, receita federal, ou quaisquer greves que afetem o trânsito de mercadorias e a prestação de serviços;
- restrições à circulação de pessoas e mercadorias em função de epidemias e outros fenômenos naturais
- inflação;

- instabilidade social e política;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regimes fiscais em âmbitos federal, estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica e/ou recursos hídricos; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

Risco de Instabilidade Política, Institucionais e Flutuações de Preço: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a então presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de Presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes”, entre outras, atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. As investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira.

Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não pode-se prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

RISCOS DO FUNDO

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo e os emissores dos Ativos Financeiros que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em CRI os quais estão expostos a uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores 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 desses ativos. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Crédito dos Imóveis: O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compoñham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. O Administrador e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Risco de Tributação dos Investimentos em Ativos Financeiros: O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado: Os Ativos Financeiros e os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros/Outros Ativos, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. 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. 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. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da Marcação a Mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e

contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos Tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo e/ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei n.º 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei n.º 8.668/93: Nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada pela Lei n.º 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo 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. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM n.º 516/11. Com a edição da Lei n.º 11.638/07,

que alterou a Lei nº 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM n.º 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco 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 monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, 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, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Alvo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Imóveis, que será entregue após a constituição de

condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais e/ou administrativas desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, tanto judiciais quanto administrativas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais e/ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes ou, ainda, caso esses processos impactem negativamente o funcionamento dos Ativos Alvo, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que os Cotistas sejam chamados para a realização de aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco de desempenho futuro: 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.

Risco operacional: Os Imóveis objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, observados os limites do Regulamento e da legislação aplicável, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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 cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas 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 decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste: No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei n.º 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá investir em um único Ativo Alvo ou em poucos Ativos Alvo de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento das obrigações relacionadas ao Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem

ser aprovadas por quórum qualificado poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Risco de Governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM n.º 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco relativo às novas emissões: No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de Substituição do Gestor: A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo a origem, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Imóveis: O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor: Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor: O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a exploração de um ou mais empreendimentos imobiliários, voltados para o segmento de logística e industrial. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere

adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relativos ao setor imobiliário.

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em Imóveis, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco imobiliário: É a eventual desvalorização do Imóvel pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do Imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) Imóvel(is) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao Imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) Imóvel(is) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos Imóveis: O Fundo poderá adquirir Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Imóveis somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos Imóveis poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se

qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público: De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de vacância: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Imóvel(is) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) Imóvel(is). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) Imóvel(is) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais: Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv)

consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída: A existência de eventual área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”): Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a

demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento: O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos Imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos aos Imóveis Onerados: No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, ou não haver deliberação, se necessário for, por parte dos atuais proprietários diretos ou indiretos deste bem, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário: Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação (Lei 8.245/1991), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias

apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Propriedade das Cotas e não dos Imóveis: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Imóveis e demais Ativos Alvo que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, 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, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados: Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de Imóveis do setor de escritórios comerciais. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo: Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo em parte ou no todo poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Imóveis existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo: Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Imóveis sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis, não estarem adequadamente provisionados e/ou impactem negativamente os Ativos Alvo da carteira do Fundo, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.