

**RB CAPITAL RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
CNPJ/MF n.º 26.511.274/0001-39  
("Fundo")

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**1. Data, hora e local:**

Aos 26 dias do mês de fevereiro de 2019, às 11:00 horas, na sede social da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Administrador"), na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, CEP 22640-102, Barra da Tijuca.

**2. Convocação:**

Convocação enviada em 08 de fevereiro de 2019, nos termos do artigo 7.2 do Regulamento do Fundo.

**3. Mesa:**

**Presidente:** Arthur Rossi

**Secretário:** Raphael Morgado

**4. Ordem do Dia:**

(i) Deliberar sobre a aquisição, pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários cuja emissão tenha sido realizada por companhias securitizadoras ligadas ao Gestor (conforme definido abaixo), quais sejam, a RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, e a RB Capital Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.559.006/0001-91 ("CRI RB Capital" e "Securitizadoras RB Capital", respectivamente), nos termos do artigo 34 da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472");

(ii) Deliberar sobre a aquisição pelo Fundo dos CRI RB Capital (a) cuja distribuição tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor ou por pessoas a eles ligadas; (b) cuja aquisição tenha como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas, incluindo fundos de investimento sob administração ou gestão comum e/ou (c) cujo agente fiduciário seja o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas; e

(iii) Deliberar sobre a consolidação da nova versão do Regulamento do Fundo contemplando o resultado das deliberações acima.

## **5. Presença:**

Presentes à Assembleia Cotistas representando 61,12% (sessenta e um inteiros e doze centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, conforme lista de presença de cotistas constante do Anexo II à presente Ata e arquivada na sede do Administrador. Presentes também os representantes da instituição responsável pela gestão do Fundo, a **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09 (“Gestor”).

## **6. Impedimento de Voto:**

O Administrador lembrou aos cotistas presentes, que não podem votar nas Assembleias **(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. Esclareceu o Administrador também que tal vedação não se aplica quando **(i)** os únicos cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; **(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. Para os fins desta Assembleia Geral, os termo “Pessoas Ligadas” possui o significado que lhe é atribuído no Regulamento do Fundo.

Feitos os esclarecimentos, o Administrador solicitou que qualquer cotista enquadrado nas vedações acima se manifestasse previamente às deliberações e se abstinhasse de deliberar, a menos que autorizado nos termos mencionados. Diante da inexistência de cotista(s) enquadrado(s) nas vedações, iniciaram-se, assim, as deliberações com participação de todos os cotistas presentes.

## **7. Esclarecimentos do Gestor:**

A fim de possibilitar a adequada deliberação pelos cotistas das matérias elencadas na Ordem do Dia, o Gestor **(i)** apresentou aos cotistas presentes informações exaustivamente detalhadas a respeito (a) das operações que reduziriam, na maior extensão possível, a margem de discricionariedade e os riscos envolvidos na aquisição dos CRI RB Capital, bem como (b) das prováveis características dos CRI RB Capital; **(ii)** sugeriu condições e critérios que poderiam neutralizar, na maior extensão possível, o potencial conflito; e **(iii)** justificou e esclareceu detalhadamente aos cotistas a razão pela qual, enquanto Gestor, recomenda a aprovação do investimento em CRI RB Capital na presente Assembleia Geral.

## **8. Deliberações:**

8.1. Foi aprovada, pelos cotistas titulares de 61,12% (sessenta e um inteiros e doze centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a aquisição, pelo Fundo, dos CRI RB Capital, incluindo os casos em que (a) a distribuição tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor ou por pessoas a eles ligadas; (b) a aquisição tenha como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas, incluindo fundos de investimento sob administração ou gestão comum e/ou (c) o agente fiduciário seja o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas, desde que sejam observados os seguintes critérios, sem prejuízo da observância dos limites de concentração aplicáveis a todos os CRI, conforme previstos pelo artigo 5.2 do Regulamento ("Critérios de Elegibilidade para CRI RB Capital"):

- (i) os CRI RB Capital poderão representar até 35% (trinta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na data da aquisição dos respectivos CRI RB Capital;
- (ii) ser emitidos em mercado primário dentro de estrutura de mercado de capitais com procedimento de coleta de intenções (*bookbuilding*) ou adquiridos em mercado secundário em mercado de balcão organizado;
- (iii) contar com prazo máximo de 12 (doze) anos;
- (iv) representar (a) até 15% (quinze por cento) do montante total de sua respectiva emissão, no que se refere à aquisição pelo Fundo; e (b) até 30% (trinta por cento) do montante total de sua respectiva emissão, no que se refere à aquisição pelo Fundo em conjunto com outros fundos de investimento geridos pelo Gestor;
- (v) possuir Classificação de Risco equivalente a, no mínimo, "A";
- (vi) contar com instituição de regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servirem de lastro e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados;
- (vii) suas garantias imobiliárias, se houver, devem contar com laudos de avaliação quando do investimento pelo Fundo;
- (viii) a atividade de banco liquidante deverá ser desenvolvida por instituição financeira de primeira linha;
- (ix) ser lastreados em títulos pulverizados, ou de devedor único envolvendo operações de financiamento imobiliário, compra e venda de imóveis, promessa de

compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, concessão de direito real de superfície, incorporação, e a exploração de imóveis de forma geral;

(x) em se tratando de lastro em créditos imobiliários pulverizados, notadamente aqueles decorrentes de financiamento habitacional com concentração média do lastro por devedor ou coobrigado inferior a 2,5% (dois e meio por cento) do valor total da respectiva aquisição, os CRI deverão contar com a contratação de *servicer* especializado;

(xi) em se tratando de estrutura com diferentes contas arrecadadoras, contas *escrow* e/ou pagamentos em “cascata”, a responsabilidade por tais contas e pagamentos deverá ser atribuída a instituição financeira de primeira linha; e

(xii) contar com emissão de opinião legal por escritório de advocacia de expertise reconhecida no mercado, destinada ao coordenador líder da oferta e/ou às Securitizadoras RB Capital.

8.1.1. Em decorrência da deliberação acima, os cotistas decidiram, ainda, que os Critérios de Elegibilidade para aquisição pelo Fundo dos CRI RB Capital deverão ser observados pelo Gestor quando da decisão de investimento, durante o prazo de duração do Fundo, sendo dispensada a realização de uma Assembleia Geral prévia para cada aquisição de CRI RB Capital pelo Fundo.

8.2. Foi aprovada, pelos cotistas titulares de 61,12% (sessenta e um inteiros e doze centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a consolidação da nova versão do Regulamento do Fundo contemplando o resultado da deliberação acima prevista. Desta forma, os artigos 1.1, 5.8, 5.8.1, 5.8.2, 5.9, 5.10, 6.4, 6.4.1 (xii) e 13.5 do Regulamento do Fundo passam a vigorar da seguinte forma (Anexo I):

*“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:*

<i>“Ativos Alvo”:</i>	<i>O Fundo tem como objeto o investimento (i) preponderante em CRI, dentre os quais incluem-se os CRI RB Capital; (ii) em LCI de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) em LH de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) em LIG de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas; (v) em cotas de outros fundos de investimento imobiliários; e (vi) em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472.</i>
-----------------------	---

[...]

<p><u>“Conflito de Interesses”:</u></p>	<p>[...]</p> <p><i>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 especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do Patrimônio Líquido do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou de consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, de consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472, ressalvado o disposto acerca dos CRI RB Capital, tendo em vista o previsto pelos Artigos 5.8.1 e 5.8.2 deste Regulamento.</i></p>
---	---

[...]

<p><u>“CRI RB Capital”:</u></p>	<p><i>Os CRI cuja emissão tenha sido realizada pelas Securitizadoras RB Capital e que, em qualquer caso, atendam aos Critérios de Elegibilidade para CRI RB Capital.</i></p>
<p><u>“Critérios de Elegibilidade para CRI RB Capital”:</u></p>	<p><i>São os critérios a serem observados quando da aquisição dos CRI RB Capital, conforme definidos no Artigo 5.8.2 deste Regulamento.</i></p>

[...]

5.8. O Fundo poderá investir em Ativos com Conflito de Interesses, desde que tal investimento seja devidamente aprovado em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

5.8.1. A aquisição dos CRI RB Capital foi aprovada em Assembleia Geral realizada em 26 de fevereiro de 2019, que instituiu os Critérios de Elegibilidade para CRI RB Capital de que trata o Artigo 5.8.2 deste Regulamento, os quais deverão ser observados pelo Gestor do Fundo quando da decisão de investimento, sendo dispensada a realização de uma Assembleia Geral prévia para cada aquisição de CRI RB Capital pelo Fundo.

5.8.2. Com relação à aquisição dos CRI RB Capital, além do disposto pelo Artigo 13.5 deste Regulamento, serão observados os seguintes critérios, sem prejuízo da observância dos limites de concentração aplicáveis a todos os CRI, conforme previstos pelo Artigo 5.2 deste Regulamento ("Critérios de Elegibilidade para CRI RB Capital"):

- a) os CRI RB Capital poderão representar até 35% (trinta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na data da aquisição dos respectivos CRI RB Capital;
- b) ser emitidos em mercado primário dentro de estrutura de mercado de capitais com procedimento de coleta de intenções (*bookbuilding*) ou adquiridos em mercado secundário em mercado de balcão organizado;
- c) contar com prazo máximo de 12 (doze) anos;
- d) representar (a) até 15% (quinze por cento) do montante total de sua respectiva emissão, no que se refere à aquisição pelo Fundo; e (b) até 30% (trinta por cento) do montante total de sua respectiva emissão, no que se refere à aquisição pelo Fundo em conjunto com outros fundos de investimento geridos pelo Gestor;
- e) possuir Classificação de Risco equivalente a, no mínimo, "A";
- f) contar com instituição de regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servirem de lastro e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados;
- g) suas garantias imobiliárias, se houver, devem contar com laudos de avaliação quando do investimento pelo Fundo;
- h) a atividade de banco liquidante deverá ser desenvolvida por instituição financeira de primeira linha;
- i) ser lastreados em títulos pulverizados, ou de devedor único envolvendo operações de financiamento imobiliário, compra e venda de imóveis, promessa de compra e venda de imóveis, locação, arrendamento, concessão de direito real de superfície, incorporação, e a exploração de imóveis de forma geral;

- j) em se tratando de lastro em créditos imobiliários pulverizados, notadamente aqueles decorrentes de financiamento habitacional com concentração média do lastro por devedor ou coobrigado inferior a 2,5% (dois e meio por cento) do valor total da respectiva aquisição, os CRI deverão contar com a contratação de *servicer* especializado;
- k) em se tratando de estrutura com diferentes contas arrecadoras, contas *escrow* e/ou pagamentos em “cascata”, a responsabilidade por tais contas e pagamentos deverá ser atribuída a instituição financeira de primeira linha; e
- l) contar com emissão de opinião legal por escritório de advocacia de expertise reconhecida no mercado, destinada ao coordenador líder da oferta e/ou às Securitizadoras RB Capital.

5.9. *A observância, verificação e validação dos Critérios de Elegibilidade para CRI RB Capital será de responsabilidade do Gestor, sem prejuízo da obrigação de comprovação ao Administrador do atendimento a tais critérios, na forma prevista pelo Artigo 6.4.1, inciso (xii), deste Regulamento.*

5.10. *Também conforme definido na Assembleia Geral de que trata o Artigo 5.8.1 deste Regulamento, os Critérios de Elegibilidade para CRI RB Capital aplicam-se, no que couber, aos CRI (i) cuja distribuição tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor ou por pessoas a eles ligadas; (ii) cuja aquisição tenha como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas, incluindo fundos de investimento sob administração ou gestão comum e/ou (iii) cujo agente fiduciário seja o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas.*

[...]

6.4. *O Gestor será responsável pela aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos e pelo cumprimento do disposto na Política de Investimento deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento dos Critérios de Elegibilidade dos CRI RB Capital, bem como dos critérios de concentração previstos neste Regulamento e na legislação aplicável.*

6.4.1. *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:*

[...]

- (xii) *observar e validar os Critérios de Elegibilidade para CRI RB Capital, bem como as regras para investimento e os limites de aplicação por emissor e por modalidade previstos neste Regulamento e na legislação aplicável;*

[...]

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

8.2.2. A nova versão do Regulamento do Fundo, consolidando as modificações aprovadas passará a vigorar a partir da presente data, conforme texto lido, constante do Anexo II à presente Ata.

## **9. Encerramento:**

Nada mais havendo a tratar, foi a Assembleia suspensa pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que depois de lida e conferida foi por todos assinada.

---

**Arthur Rossi**  
**Presidente**

---

**Raphael Morgado**  
**Secretário**

---

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

**De acordo:**

---

**RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**  
**Gestor**