

**ATO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO**  
**RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
CNPJ/MF nº 08.696.175/0001-97

Pelo presente instrumento particular, a **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.** sociedade devidamente autorizada pela CVM para administrar carteira de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, localizada na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 7, sala 202, Cidade e Estado do Rio de Janeiro (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 08.696.175/0001-97 (“Fundo”), com base no artigo 52, inciso I, da Resolução CVM 175/22, RESOLVE:

1. Alterar o Regulamento do Fundo para adaptá-lo às novas regras estabelecidas pela B3, especialmente no Ofício Circular 066/2017-DP de 25/10/2017, no que se refere aos fundos cujas cotas estão admitidas à negociação no Segmento Listado; e
2. Aprovar o novo Regulamento consolidado, na forma do Anexo I, que se encontra arquivado e à disposição dos cotistas nas dependências da Administradora, sendo certo que a versão do Regulamento consolidada e anexa ao presente Ato passará a ter efeitos desta data.

No prazo de até cinco dias úteis, a B3 realizará a migração do mercado de negociação das cotas do Fundo e a consequente mudança do *ticker* de negociação do Fundo, de FIIP11B (*ticker* atual) para FIIP11 (novo *ticker*). Com a alteração, a negociação secundária das cotas passará a ocorrer exclusivamente em mercado de bolsa.

Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2024.

---

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**  
– ADMINISTRADORA –

**ANEXO I AO**  
**ATO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO**  
**RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
CNPJ/MF nº 08.696.175/0001-97

Novo Regulamento do Fundo

**REGULAMENTO DO**  
**RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ/MF nº 08.696.175/0001-97**

## ÍNDICE

DO FUNDO .....	3
DO OBJETO .....	3
DA ADMINISTRAÇÃO .....	3
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	4
DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	5
DAS COTAS.....	5
DA EMISSÃO DE COTAS.....	6
DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	7
DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....	8
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	9
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR .....	10
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	13
DA REMUNERAÇÃO.....	13
DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	14
DA ASSEMBLEIA GERAL .....	15
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	18
DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO .....	19
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	20
DOS CONFLITOS DE INTERESSE.....	20
DA CUSTÓDIA.....	21
DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	21
ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	22
DOS FATORES DE RISCO .....	23
DO FORO .....	30
ANEXO I.....	31

**REGULAMENTO DO  
RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF nº 08.696.175/0001-97

**DO FUNDO**

**Artigo 1º** - O RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, designado neste regulamento como FUNDO, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

**Parágrafo Único** - O prazo de duração do FUNDO é indeterminado.

**DO OBJETO**

**Artigo 2º** - O FUNDO tem por objeto a aquisição de bens imóveis não residenciais, em todo território nacional, bem como de quaisquer direitos reais a eles relacionados, notadamente de empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente na modalidade "*built-to-suit*", e outras formas de locação atípica, com geração de renda para o FUNDO.

**DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 3º** - O FUNDO é administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 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, 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, doravante designada ADMINISTRADOR.

**Artigo 4º** - O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para gerir e administrar o FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO, transigir, representar o FUNDO em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este regulamento, pelas decisões tomadas por Assembleia Geral de cotistas e demais disposições aplicáveis.

**Parágrafo 1º** - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos cotistas.

**Parágrafo 2º** - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de cotistas.

**Parágrafo 3º** - O ADMINISTRADOR proverá o FUNDO dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do parágrafo 4º abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços abaixo listados:

- i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- iii) escrituração das cotas;
- iv) custódia de ativos financeiros;
- v) auditoria independente;
- vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO; e
- vii) Consultor Imobiliário, conforme definido no artigo 13 abaixo, para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, bem como dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR, e se for caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO.

**Parágrafo 4º** - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no parágrafo 3º acima.

#### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 5º** - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do ADMINISTRADOR, segundo uma política de investimentos de forma a proporcionar ao cotista a remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização do imóvel, e obter renda especialmente por meio da locação dos imóveis de propriedade do FUNDO ou a serem por ele adquiridos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de imóveis, em curto prazo.

**Parágrafo 1º** - A política de investimentos a ser adotada pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO na aquisição de bens imóveis não residenciais, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente empreendimentos imobiliários construídos e locados preponderantemente na modalidade “*built-to-suit*”, e outras formas de locação atípica, com imediata geração de renda para o FUNDO.

**Parágrafo 2º** - Os imóveis, bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação (“Laudo de Avaliação”), o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com os requisitos do Anexo 12 à Instrução CVM 472 e regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

**Parágrafo 3º** - Nos termos do Parágrafo 1º acima, os empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo FUNDO se restringem a imóveis já performados, ou seja, já com suas obras concluídas, e o “habite-se” expedido pela autoridade administrativa competente, exceto por eventual expansão que ainda esteja em andamento, desde que expressamente aprovada em assembleia geral de cotistas.

**Parágrafo 4º** - As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO.

**Parágrafo 5º** - Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais

sobre fundos de investimento, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 6º** - O objeto do FUNDO e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 6º** - Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto social:

I. prédios de escritórios, lojas comerciais, centros de distribuição, armazéns e imóveis em geral destinados à atividade comercial, notadamente empreendimentos imobiliários já entregues, construídos e locados preponderantemente na modalidade “*built-to-suit*”, e outras formas de locação atípica;

II. Direitos sobre imóveis com as características listadas no inciso I acima; e

III. Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis.

### **DAS COTAS**

**Artigo 7º** - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

**Parágrafo 1º** - O FUNDO manterá contrato com o Banco Bradesco S.A., instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista (“Banco Escriturador”).

**Parágrafo 2º** - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

**Parágrafo 3º** - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO.

**Parágrafo 4º** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO: (a) o ADMINISTRADOR ou gestor se houver; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do gestor se houver; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao gestor se houver, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do FUNDO, inclusive o Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (f) o Cotista, na hipótese de deliberação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 5º** - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (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; 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 art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 desta Instrução.

**Parágrafo 6º** - Os cotistas do FUNDO:

I - não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO; e

II - não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**Parágrafo 7º** - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**Parágrafo 8º** - As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das cotas do FUNDO devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

### **DA EMISSÃO DE COTAS**

**Artigo 8º** - O montante total da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO foi de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), divididos em 100 (cem) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, as quais se encontram totalmente subscritas e integralizadas. O montante da 2ª (segunda) emissão de cotas do FUNDO foi de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), divididos em 500.000 (quinhentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma. O montante total da 3ª (terceira) emissão de cotas do FUNDO foi de R\$ 121.466.240,01 (cento e vinte e um milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, duzentos e quarenta reais e um centavo), divididos em 853.173 (oitocentas e cinquenta e três mil, cento e setenta e três) cotas, no valor de R\$ 142,37 (cento e quarenta e dois reais e trinta e sete centavos) cada uma.

**Artigo 9º** - Nos termos da Ata de Assembleia Geral de cotistas realizada na data de 30 de abril de 2009, aprovou-se, dentre outros assuntos: (i) o cancelamento das cotas do FUNDO não integralizadas, passando o Fundo a ter 73.989 (setenta e três mil, novecentas e oitenta e nove) cotas emitidas; e (ii) a 3ª emissão de cotas do FUNDO, com o intuito de captar recursos que serão utilizados pelo ADMINISTRADOR, observado o que vier a ser deliberado em Assembleia Geral, na aquisição de determinados empreendimentos imobiliários e viabilizar a exploração desses empreendimentos e dos empreendimentos já detidos pelo FUNDO.

**Parágrafo 1º** - A subscrição das cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo ADMINISTRADOR e/ou pelos coordenadores da oferta das Cotas, se houver.

**Parágrafo 2º** - Quando de seu ingresso no FUNDO, cada cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar ao ADMINISTRADOR, a alteração de seus dados cadastrais.

**Parágrafo 3º** - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

**Parágrafo 4º** - Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente o(s) cotista(s) que estiver(em) adimplente(s) com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no artigo 14 abaixo.

**Parágrafo 5º** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do FUNDO.

**Parágrafo 6º** - As cotas, depois de integralizadas, serão negociadas secundariamente única e exclusivamente no mercado de bolsa.

**Artigo 10** - Por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá, encerrado o processo de emissão previsto no artigo 9º acima, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. O valor de cada nova cota será fixado na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a nova emissão;

II. Ao(s) cotista(s) em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM;

III. Na nova emissão, o(s) cotista(s) não poderá(ão) ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

**Parágrafo 1º** - O valor patrimonial das cotas do FUNDO será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas, devendo ainda serem observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

**Parágrafo 2º** - A Assembleia Geral de cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do FUNDO ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, de forma a não comprometer a execução de empreendimento imobiliário e demais investimentos que sejam objeto do FUNDO, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400, de 2003.

**Parágrafo 3º** - Caso a Assembleia Geral de cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas ao término do prazo de distribuição, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o ADMINISTRADOR obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

**Parágrafo 4º** - Nas ofertas subsequentes de cotas, quando aplicável, o ADMINISTRADOR deverá reapresentar juntamente com o pedido de registro de oferta pública de distribuição uma nova versão do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado especificamente para esse fim.

**Artigo 11** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

**Parágrafo Único** - Não obstante o disposto no caput deste artigo, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**Artigo 12** - Os imóveis que integrarão o patrimônio do FUNDO serão locados, ou terão os direitos a estes inerentes cedidos onerosamente a terceiros nos termos da política de investimento do FUNDO.

**Parágrafo Único** - Os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO estarão locados preponderantemente na modalidade de “*built-to-suit*”, e outras formas de locação atípica. Por esta forma de contrato de locação atípico, os alugueres a serem pagos pelos locatários

representam a remuneração do locador não só pela transferência do uso, gozo e fruição de cada um dos imóveis, mas também pela realização dos valores investidos na aquisição dos terrenos e construção dos imóveis nos terrenos por encomenda do locatário, em atendimento das necessidades específicas destes.

### DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

**Artigo 13** - O ADMINISTRADOR contratará, em instrumento próprio, às expensas do FUNDO, a **RB CAPITAL REALTY S.A.**, sociedade com sede na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, parte, CEP 01448-000, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.809.287/0001-19, NIRE 35.300.196.589 ("Consultor Imobiliário"), para que este preste serviços de consultoria de investimentos, como:

Assessoramento ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

Administração das locações dos empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, a exploração do direito de superfície monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

Suporte e subsídio ao ADMINISTRADOR, (i) em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo; (i) na aquisição de novos imóveis ou bens e direitos, quando deverá encaminhar ao ADMINISTRADOR, o(s) respectivo(s) Laudo(s) de Avaliação; e (ii) na implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade.

**Parágrafo 1º** - O Consultor Imobiliário deverá preparar e disponibilizar para o Administrador, relatório semestral contemplando o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, preparado para cada um dos empreendimentos pertencentes ao patrimônio 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 que deverão estar devidamente indicados no relatório ("Relatório de Análise"), sendo que tal atualização terá por base o valor de avaliação estabelecido no último Laudo de Avaliação disponível, nos termos dos Parágrafos 2º e 3º abaixo.

**Parágrafo 2º** - Conforme previsto na Instrução CVM 472, o valor dos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo será apurado por empresa independente especializada, que emitirá Laudo de Avaliação observada as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo do respectivo imóvel.

**Parágrafo 3º** - De acordo com o parágrafo 4º do Artigo 12 da Instrução CVM 472 e observada as regras contábeis dispostas na Instrução CVM nº 516/11, os bens integrantes do FUNDO também serão reavaliados pela **CONSULT ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.**, empresa independente especializada encarregada de elaborar um novo Laudo de Avaliação para cada imóvel, contratada pelo ADMINISTRADOR em nome do FUNDO.

**Parágrafo 4º** - O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser arcada pelo FUNDO nos termos do contrato de consultoria imobiliária a ser celebrado, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

**Parágrafo 5º** - Até a celebração do referido contrato de consultoria imobiliário, o FUNDO somente poderá adquirir novos imóveis ou bens e direitos que tenham sido recomendados, por escrito, pelos cotistas e aprovados em Assembleia Geral, juntamente com seu respectivo Laudo de Avaliação.

## DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 14** - A Assembleia Geral Ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do artigo 26 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral Ordinária somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**Parágrafo 1º** - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência, abaixo definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**Parágrafo 2º** - Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo ADMINISTRADOR, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos cotistas do FUNDO, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,

constituição de fundo de reserva.

**Parágrafo 3º** - O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto nos parágrafos 1º e 2º acima, com relação à Reserva de Contingência.

**Parágrafo 4º** - Os rendimentos auferidos pelo FUNDO (já descontados das despesas ordinárias do FUNDO) serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo ADMINISTRADOR.

**Parágrafo 5º** - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Banco Escriturador.

### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 15** - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do FUNDO, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

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

a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e

e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, do Consultor Imobiliário, e se for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresa contratados nos termos do parágrafo 3º do artigo 4º deste Regulamento.

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

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

VI. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de 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, nos termos da regulamentação vigente;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III bem como os documentos e informações estabelecidos no Artigo 61-A da Instrução CVM nº 472 até o término do procedimento ou por prazo superior por determinação expressa pela CVM;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

XIII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:

a) exemplar do regulamento do FUNDO;

b) prospecto do lançamento de cotas do FUNDO, se for o caso; e

c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

**Parágrafo 1º** - Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 15 acima, o ADMINISTRADOR deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento.

**Parágrafo 2º** - Em decorrência de sua obrigação de supervisão e controle da gestão dos ativos do Fundo, prevista no inciso XII deste artigo 15 acima, o ADMINISTRADOR poderá assinar quaisquer instrumentos para alterar o índice de indexação dos contratos de locação e/ou arrendamento dos empreendimentos integrantes do seu patrimônio, sempre visando o aumento da rentabilidade do Fundo.

**Artigo 16** - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;

VI. Vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

VIII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, gestor ou consultor imobiliário, entre o FUNDO e os cotistas que detenham cotas correspondentes a no mínimo 10% do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o representante dos cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado se aprovado em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e o disposto no parágrafo 3º do artigo 40 deste Regulamento;

IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

XII. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Artigo 17** - 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 empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO.

**Artigo 18** - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

**Parágrafo Único** - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

**Artigo 19** - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 18 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**Parágrafo 1º** - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**Parágrafo 2º** - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

**Parágrafo 3º** - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os Representantes dos cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos Representantes dos cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir "*ad referendum*", a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

**Parágrafo 4º** - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso do ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de cotistas.

### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

**Artigo 20** - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

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;

III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;

VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas pela Assembleia Geral Ordinária;

**Parágrafo 1º** - A publicação de informações referidas no caput do artigo 20 acima deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores em lugar de destaque e mantida disponível para acesso gratuito aos cotistas em sua sede.

**Parágrafo 2º** - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas neste artigo ao FUNDOSNET.

**Parágrafo 3º** - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 4º** - Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR: na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3.434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro e [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br), respectivamente.

**Parágrafo 5º** - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, disponibilizar ao mercado, através do sistema FUNDOSNET, as seguintes 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; e

IV. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas pela Assembleia Geral Extraordinária.

### DA REMUNERAÇÃO

**Artigo 21** - O ADMINISTRADOR, a partir de 1º de agosto de 2009, terá direito a receber, a título de Taxa de Administração, valor correspondente ao somatório de (i) R\$ 9.400,00 (nove

mil e quatrocentos reais) mensais; e (ii) o valor calculado com base na tabela do Anexo I deste Regulamento, referente à atividade de escrituração das Cotas (“Taxa de Administração”).

**Parágrafo 1º** - À Taxa de Administração será acrescido o valor dos impostos sobre ela incidentes, tais como: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) e o Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), nas respectivas alíquotas vigentes.

**Parágrafo 2º** - Os valores previstos no caput deste artigo 21, bem como nos parágrafos acima, serão atualizados anualmente, a partir de 1º de agosto de 2009, pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

### **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 22** - O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral e de sua renúncia.

**Parágrafo 1º** - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 2º** - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo 3º** - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

**Parágrafo 4º** - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

**Parágrafo 5º** - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do *caput* deste artigo, os cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**Artigo 23** - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

**Parágrafo 1º** - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso (ii), do artigo 22 acima.

**Parágrafo 2º** - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso (ii), do artigo 22 acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da

destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo 3º** - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

**Artigo 24** - Nas hipóteses referidas nos artigos 22 e 23 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

**Parágrafo Único** - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

**Artigo 25** - Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Artigo 26** - Compete privativamente à Assembleia Geral de cotistas:

- I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. Alterar o Regulamento do FUNDO;
- III. Destituir o ADMINISTRADOR e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- IV. Autorizar a emissão de novas cotas;
- V. Aprovar os Laudos de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;
- VI. Determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO;
- VII. Deliberar sobre a fusão, incorporação cisão e transformação do FUNDO;
- VIII. Deliberar sobre alteração do mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação;
- IX. Deliberar sobre o número máximo de representantes de cotistas;
- X. Eleger e destituir os representantes dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade e o respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, permitida a reeleição;
- XI. Destituir e/ou eleger substituto do Consultor Imobiliário;
- XII. Aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 31-A, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472;
- XIII. Alteração do prazo de duração do FUNDO;

- XIV. Alteração da Taxa de Administração do FUNDO;
- XV. Autorizar o ADMINISTRADOR a praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do FUNDO:
- a) Rescindir ou não renovar o(s) contrato(s) de locação e/ou arrendamento a ser(em) celebrado(s);
  - b) Vender imóveis adquiridos pelo FUNDO;
  - c) Alienar, ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item "a" acima; e
  - d) Adquirir novos imóveis ou bens e direitos para o patrimônio do FUNDO.
- XVI. Autorizar a alteração da Consult Engenharia de Avaliações Ltda., como a empresa independente que reavaliará os ativos objeto do patrimônio do Fundo, na forma do Parágrafo 3º do Artigo 13 acima;
- XVII. Deliberar sobre a dissolução e liquidação do FUNDO, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**Artigo 27** - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de cotistas.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**Parágrafo 2º** - O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

**Artigo 28** - A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, por correio eletrônico, e divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 1º** - A convocação de Assembleia Geral deverá 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.

**Parágrafo 2º** - A convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleia Geral Ordinária ou com antecedência mínima de 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização, no caso de Assembleia Geral Extraordinária.

**Parágrafo 3º** - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia, bem como a ordem do dia.

**Parágrafo 4º** - O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

**Parágrafo 5º** - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.

**Parágrafo 6º** - 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.

**Parágrafo 7º** O pedido de que trata o parágrafo 6º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472 e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo 8º** Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo 6º acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios de divulgação descritos no Artigo 20 deste Regulamento, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 7º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Parágrafo 9º** 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 do auditor independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que o relatório dos representantes de cotistas deve ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância deste prazo.

**Parágrafo 10º** 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 art. 26 da Instrução CVM n.º 472 e às informações exigidas no Artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472.

**Artigo 29** - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

**Artigo 30** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

**Artigo 31** - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas do FUNDO.

**Artigo 32** - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria simples de votos dos cotistas presentes, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no artigo 33 abaixo.

**Artigo 33** - As deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, III, V, VII, XII, XIV e XVII do artigo 26 e no artigo 40 deste Regulamento serão aprovadas por cotistas que representem, no mínimo:

25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, se o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

metade das cotas emitidas, se o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

**Artigo 34** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Único** - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

**Artigo 35** - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

**Parágrafo 1º** - 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 acima.

**Parágrafo 2º** - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo primeiro deverá enviar, 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.

**Parágrafo 3º** - O cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo primeiro deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

**Parágrafo 4º** - É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 1º; (ii) cobrar do cotista pelo fornecimento da lista de cotistas; (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 6º abaixo.

**Parágrafo 5º** - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

**Parágrafo 6º** - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, o ADMINISTRADOR pode exigir: I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 36** - A Assembleia Geral dos cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

**Parágrafo 1º** A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo 3º** Caberá ao(s) representante(s) dos Cotistas as atividades listadas no Artigo 26-A da Instrução CVM 472, bem como o cumprimento das obrigações e dos deveres listados nos Artigos 26-B e 26-C desta instrução.

**Artigo 37** - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I - ser cotista;

II - não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

IV - não ser não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

VI - não estar 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.

### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 38** - Constituem encargos do FUNDO:

Taxa de Administração devida ao ADMINISTRADOR;

Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;

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;

Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitoramento e acompanhamento de projetos e a comercialização dos respectivos imóveis bem como a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os 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 no exercício de suas funções;

Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;

Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;

Despesas com o registro de documentos em cartório;

Honorários e despesas relacionadas às atividades de representante do Cotistas.

Honorários e despesas relacionados às atividades de formador de mercado.

**Parágrafo 1º** - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

**Parágrafo 2º**- Os cotistas poderão acompanhar a evolução das despesas do fundo através do Informe Mensal previsto no Anexo 39-I da Instrução CVM n.º 472 e disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores (<http://www.oliveiratrust.com.br>).

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 39** - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

**Parágrafo 1º** - 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.

**Parágrafo 2º** - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

### **DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Artigo 40** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR o Fundo e o Gestor ou o Fundo e consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

**Parágrafo 1º** - 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 e/ou do consultor especializado ou de pessoas a ele 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 especializado ou pessoas a ele ligadas;

III - a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, do gestor ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV - a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação de serviços para o FUNDO com exceção à primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 46 da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 2º** - Consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do gestor ou do consultor especializado e de seus administradores e acionistas;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, do gestor ou consultor especializado com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, do gestor ou consultor especializado 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.

**Parágrafo 3º** - 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 ou ao consultor especializado.

**Parágrafo 4º** - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

#### **DA CUSTÓDIA**

**Artigo 41** - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, exceto por cotas de fundos de investimento, o ADMINISTRADOR deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do FUNDO, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será doravante, designado simplesmente como CUSTODIANTE.

**Parágrafo Único** - O CUSTODIANTE, quando houver, somente poderá acatar ordens de procurador do ADMINISTRADOR, legalmente constituído, e devidamente informado no contrato de custódia.

#### **DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 42** - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

**Parágrafo 1º** - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

**Parágrafo 2º** - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

**Artigo 43** - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Único** - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 44** - Após a partilha de que trata o parágrafo 1º do artigo 41 acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

**Parágrafo 1º** - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

**Parágrafo 2º** - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 41 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

**Artigo 45** - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**Artigo 46** - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

#### ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

**Artigo 47** - A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I - distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II - apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

**Parágrafo Único** - O Regulamento do FUNDO garante a distribuição de lucros prevista no inciso "i" do artigo 47 acima, sendo uma obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir essa disposição.

**Artigo 48** - De acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao 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.

**Parágrafo Único** - 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 48 acima; já quanto ao inciso “iii”, o ADMINISTRADOR manterá as cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de bolsa.

**Artigo 49** - Tratando-se de investidor estrangeiro não residente em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 40, caput; Instrução Normativa SRF nº 208/02, artigo 30).

**Parágrafo 1º** - No que concerne aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores, auferidos pelos investidores mencionados no caput, estes estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa SRF nº 25/01 e Instrução Normativa SRF nº 208/02.

**Parágrafo 2º** - A isenção mencionada no caput deste artigo não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981/95, artigo 65, §4º; Instrução Normativa SRF nº 25/01, artigo 18, inciso.

**Parágrafo 3º** - O tratamento diferenciado mencionado no caput deste artigo não se aplica, além da exceção mencionada no parágrafo anterior, aos casos de investidor estrangeiro residente em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, os quais estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicadas aos investidores residentes no Brasil.

**Artigo 50** - A partir de 20 de outubro de 2009, a liquidação de operações referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais, estará sujeita à alíquota do Imposto sobre Operações Financeiras (IOF/Câmbio) equivalente a 2%.

**Parágrafo Único** - A liquidação de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero.

### **DOS FATORES DE RISCO**

*Riscos Relacionados à Liquidez - A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.*

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

*Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Empreendimentos ou direitos decorrentes de Empreendimentos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.*

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou arrendatários dos Empreendimentos ou direitos sobre Empreendimentos pertencentes ao Fundo, a título de locação.

Assim, por todo tempo em que os espaços comerciais estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários, que não estão limitados, apenas, à capacidade de pagamento de aluguel, como também, ao pagamento de tributos, contas de água e luz, dentre outras responsabilidades que, apesar de serem atribuídas aos locatários por força dos Contratos de Locação Atípica, na hipótese destes virem a não cumpri-las, poderão vir a serem cobradas do Fundo, na qualidade de proprietário de tais Empreendimentos.

Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta Primária e a efetiva data de aquisição dos Empreendimentos, os recursos obtidos com a Oferta Primária serão aplicados obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Risco Relativo à Concentração e Pulverização** - Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

*Riscos de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos - Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Total da Oferta, observando-se o Montante Mínimo de 428.461 (quatrocentas e vinte e oito mil, quatrocentas e sessenta e uma) de Cotas, no valor total de R\$ 60.999.992,57 (sessenta milhões de reais, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois e cinquenta e sete).*

Neste contexto, em razão da possibilidade de não haver a distribuição integral das Cotas objeto da Oferta Primária, a destinação dos recursos obtidos mediante a Oferta Primária, no caso de distribuição parcial das Cotas, observará a Ordem de Aquisição dos Empreendimentos.

O Investidor deve estar ciente de que, na hipótese do parágrafo anterior, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Empreendimentos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta Primária, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Adicionalmente, na hipótese de vir a ser captado volume de recursos que fique entre o Montante Mínimo e o Volume Total da Oferta, os empreendimentos que serão adquiridos pelo Fundo obedecerão a Ordem de Aquisição.

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a aquisição dos Empreendimentos, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Investidor, uma vez que não temos como garantir que o Investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade alvo do Fundo.

**Risco de Diluição** - Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos** - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

O Administrador adota uma metodologia de gestão de risco por meio do sistema Modulo Risk Manager, que possibilita a estruturação do gerenciamento dos riscos, através da mensuração e controle dos riscos em conformidade aos padrões e regulamentações exigidas, principalmente às Resoluções do Banco Central do Brasil nos. 2.554/98 e 3.380/06. Entretanto, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para os Investidores.

**Risco de Desapropriação** - *Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem ou compoem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Empreendimentos, bem como a perda da propriedade.*

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor do imóvel desapropriado.

**Risco de Sinistro** - *No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.*

**Risco de despesas extraordinárias** - O Fundo, na qualidade de proprietário dos Empreendimentos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Empreendimentos. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

**Riscos relativos à locação dos Empreendimentos** - Não obstante os prazos mínimos dos Contratos de Locação Atípica e a indenização por rescisão antecipada previstos nos referidos contratos, pode ocorrer de os locatários rescindirem os Contratos de Locação Atípica e questionarem judicialmente a atipicidade dos referidos contratos, havendo o risco de ocorrer a perda da indenização.

**Riscos relativos ao seguro patrimonial Barry Callebaut** - Foi apresentada pela Barry Callebaut, apólice de Seguros emitida pela Allianz Seguros S.A. na data de 30 de setembro de 2009, certificando que a apólice tem vigência até 31 de agosto de 2010, porém as condições de cobertura não estão de acordo com as determinações constantes do Contrato de Locação Atípica.

**Risco de Ação Revisional** - Não obstante as partes dos Contratos de Locação Atípica terem renunciado expressamente ao direito de revisar o aluguel durante o prazo dos contratos, pode ocorrer de os locatários questionarem judicialmente referidos contratos e proporem ação revisional de aluguel, o que afetará diretamente os rendimentos da locação dos Empreendimentos.

**Risco das Contingências Ambientais** - *Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias*

*(indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.*

*Riscos Relativos à Atividade Empresarial - É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis objeto do Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos Contratos de Locação Atípica.*

*Risco de Concentração da Carteira do Fundo - O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição das Cotas da Oferta Primária para a aquisição dos Empreendimentos e/ou dos créditos imobiliários vinculados a tais Empreendimentos, conforme descrito na seção 5 - Política e Estratégia de Investimentos e Descrição dos Imóveis deste Prospecto, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se ainda que a eventual realização de outras emissões com colocações sucessivas visa permitir que o Fundo possa adquirir outros bens.*

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá deter um número limitado de imóveis (até 07 (sete) Empreendimentos), o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

**Risco relativo ao Empreendimento Danfoss** - Existe passivo processual de um dos cotistas do antecessor Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. na propriedade do terreno, adquirido pela Bellona Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a construção do Empreendimento Danfoss, que supera o patrimônio do referido antecessor. Este fato pode acarretar um risco de o Poder Judiciário onerar referido imóvel em garantia do passivo processual do antecessor, considerando a situação como fraude a credores ou à execução. Nesta hipótese, a aquisição do Empreendimento Danfoss pelo Fundo pode ser anulada e o Fundo ser obrigado a exercer seu direito de regresso em face da Bellona.

**Risco relativo ao Empreendimento AmBev** - Dos documentos relacionados ao Empreendimento AmBev, verifica-se que a área constante no Habite-se apresentado não compreende a expansão do Empreendimento AmBev (que corresponde a 18% da área total do Empreendimento AmBev), pois tal expansão ainda encontra-se em fase de construção e, portanto, ainda não possui a certidão negativa de débitos emitida pelo INSS. Diante disso, pode-se afirmar que o Habite-se apresentado não atende a toda a área do Empreendimento AmBev.

A inexistência de Auto de Conclusão da Construção desta área em expansão pode acarretar riscos e passivos para o imóvel e para o Proprietário do mesmo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) aplicação de multas pela Administração Pública; (ii) impossibilidade de averbação da construção; (iii) negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; (v) aplicação de multas estabelecidas no Contrato de Locação Atípica; (vi) recusa de pagamento de aluguéis pelo(a) locatário(a); (vii) rescisão do Contrato de Locação Atípica, dentre outras situações que não podem ser aqui previstas.

A Licença de Funcionamento do Empreendimento AmBev, que não inclui a área da expansão, foi emitida em 19 de abril de 2006. Considerando o art. 100, da Lei Complementar Municipal nº 001/2003 de 19 de dezembro de 2003 (Código Tributário Municipal), referida Licença está inválida, pois a mesma se refere apenas ao ano de exercício em que foi concedida.

Foi firmada a Opção de Venda do Empreendimento AmBev, no entanto, caso a Opção de Venda venha a ser exercida, as Cotas do Fundo serão amortizadas antecipadamente, proporcionalmente ao montante de recursos aportados no Fundo por ocasião da venda do

Empreendimento AmBev e tal fato pode impactar na rentabilidade-alvo do Fundo. Adicionalmente, não temos como garantir que o Investidor conseguirá reinvestir o montante recebido com a amortização antecipada das Cotas à mesma taxa-alvo praticada pelo Fundo.

**Risco de passivo previdenciário do Empreendimento Magazine Luiza** - A construtora do Empreendimento Magazine Luiza recebeu uma Notificação Fiscal de Lançamento de Débito (NFLD) referente a suposto crédito previdenciário arbitrado pelo Instituto Nacional da Seguridade Social (INSS). Referida notificação foi cancelada sem análise do respectivo mérito. A CND da obra foi expedida, mas eventuais passivos previdenciários que venham a ser apontados em decorrência deste crédito previdenciário poderão incidir sobre a antecessora na propriedade do imóvel e impactar a regularidade fiscal do Empreendimento Magazine Luiza e, conseqüentemente, o Fundo ser instado a pagar eventuais valores em aberto junto ao INSS, que venham a superar os valores retidos pelo Fundo, no momento da aquisição do empreendimento pelo Fundo.

**Risco relativo a possíveis débitos de CND/INSS de Telhanorte** - A CND/INSS é uma certidão que deve ser obtida após a emissão do Habite-se e certifica o correto recolhimento de contribuições previdenciárias devidas àquele órgão em razão da contratação de mão-de-obra para a execução das obras de construção do empreendimento, de modo que a inexistência deste documento pode acarretar riscos para o imóvel e para o proprietário do mesmo.

O Habite-se do Empreendimento Telhanorte foi obtido em 31/08/2009, tendo sido iniciado o processo para emissão da CND/INSS em 04/set/09 de modo que a CND ainda não foi emitida.

Devido ao acima exposto, dentre os riscos que poderão ocorrer, verifica-se: (i) pagamento de eventuais débitos e/ou penalidades impostas pelo INSS pelo atual proprietário do imóvel, em valores superiores aos retidos na aquisição do imóvel; e (ii) aplicação de multas estabelecidas no Contrato de Locação Atípica sem que haja o devido ressarcimento por parte do atual proprietário do imóvel.

**Risco do passivo processual da C&A não ser analisado** - A C&A, locatária do Empreendimento C&A, é antecessora na titularidade do direito real de uso do respectivo empreendimento, titularidade esta que deteve de 24 de abril de 1996 a 29 de junho de 2007. Pelo fato de representar riscos operacionais e de ser empresa que possui um relacionamento direto com os atuais detentores do direito real de uso do empreendimento, figurando como locatária do Contrato de Locação Atípica C&A, referida empresa não teve seu passivo processual analisado para fins da Oferta. A falta de análise das certidões dos distribuidores e dos possíveis apontamentos com relação à C&A pode ser considerado um risco na medida em que fica prejudicada a análise das contingências que podem impactar na propriedade do direito real de uso do respectivo imóvel. Eventual questionamento do direito real de uso do Empreendimento C&A pode frustrar a titularização deste direito pelo Fundo, impactando negativamente na rentabilidade almejada pelo Investidor.

Adicionalmente, foram analisados os riscos referentes aos antecessores na propriedade de cada um dos Imóveis em que se encontram os Empreendimentos, no prazo de 5 (cinco) anos anteriores a 2009.

**Risco do passivo processual da Light** - A Light - Serviços de Eletricidade S.A. ("Light"), antecessora na propriedade do terreno comprado pela Nótus Empreendimentos Imobiliários Ltda. para construção do Empreendimento Leader, não teve o seu passivo processual analisado para fins da Oferta. A falta de análise das certidões dos distribuidores e dos possíveis apontamentos com relação à Light pode ser considerado um risco na medida em que fica prejudicada a análise das contingências que podem impactar na propriedade do respectivo imóvel. Eventual questionamento da propriedade do Empreendimento Leader pode frustrar a titularização do Empreendimento Leader pelo Fundo, impactando negativamente na rentabilidade almejada pelo Investidor.

**Risco de exercício do direito de preferência na aquisição dos Empreendimentos** - Com exceção do Empreendimento C&A e do Empreendimento AmBev, os demais empreendimentos serão objeto de aquisição pelo Fundo. Como todos esses Empreendimentos encontram-se

locados, os seus locatários detêm o direito de preferência na aquisição do respectivo Empreendimento locado. Assim, os locatários serão notificados sobre a aquisição dos Empreendimentos pelo Fundo, tendo determinado prazo para se manifestarem sobre o interesse em exercer o direito de preferência. Caso algum dos locatários exerça o direito de preferência, o respectivo Empreendimento deixará de ser objeto de aquisição pelo Fundo, o que afetará o montante da Oferta Primária. Com relação ao Empreendimento Telhanorte, há o risco adicional de a CODEMIG optar pelo exercício do seu direito de preferência na aquisição do imóvel.

**Risco de atraso no cronograma de resgate dos CRI e CCI e da aquisição dos ativos** - Os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Atípica foram cedidos à companhia securitizadora de créditos imobiliários e vinculados à operação de securitização por meio de emissão de CRI lastreados nos referidos créditos. Os recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta Primária de Cotas serão também utilizados para o resgate antecipado dos CRI emitidos e cessão dos Créditos Imobiliários da securitizadora para o Fundo, de modo que o Fundo passe a perceber diretamente a renda dos Contratos de Locação Atípica. Há o risco de que, por qualquer motivo, o resgate dos CRI e a cessão dos Créditos Imobiliários para o Fundo atrase em relação ao cronograma previsto ou não se concretize, impactando na rentabilidade esperada para o Fundo ou inviabilizando a aquisição do respectivo Empreendimento, respectivamente.

Adicionalmente, o cronograma de desmonte dos CRIs e aquisição dos ativos relacionados à Oferta é estimativo, estando sujeito a eventuais atrasos que podem impactar em alteração da data de aquisição dos Empreendimentos pelo Fundo, com a consequente redução da rentabilidade esperada das Cotas do Fundo.

*Riscos Tributários - A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.*

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores.

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

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

A seção “Tributação” estabelecida na página 117 deste Prospecto contém informações adicionais sobre a tributação do Fundo e dos Cotistas.

***Risco Institucional - A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.***

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

***Riscos Macroeconômicos Gerais - O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.***

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante 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 implicaram 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 de nossa emissão 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 nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

- racionamento de energia elétrica; 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 ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

*Riscos do Prazo - Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.*

*Risco Jurídico - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.*

*Riscos de Crédito - Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos Empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos devedores das prestações acima elencadas.*

*Demais Riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.*

#### **DO FORO**

**Artigo 52** - Fica eleito o foro central da cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2024.

---

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**  
-ADMINISTRADOR-

## ANEXO I

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do RB CAPITAL RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.

A remuneração devida ao Administrador, referida no Artigo 21 (ii) do Regulamento, 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 Escriurador, 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
EMISSION 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.”