

19650733-0-10



**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTA DO
FUNDO RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 09.006.914/0001-34**

Data: 20 de dezembro de 2010

Hora: 9:30 horas

Local: Sede social da administradora, Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira, por meio do Ato Declaratório n. 6941, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 4200 – bloco 04 – sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.343.682/0001-38.

Presenças: Presente o cotista Mauro Paschkes, CPF: 598977328-53, conforme assinaturas na Lista de Presença de Cotista, o representante legal da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Pentágono"), e da Votorantim Asset Management DTVM Ltda, abaixo identificados:

Mesa: Presidente: Alexandre Rhinow
Secretário: Nathalia Machado

Convocação: Realizada por correspondência encaminhada a cada Cotista e divulgada na página da Pentágono na rede mundial de computadores, conforme artigo 26, §2º, do Regulamento do FUNDO RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante denominado simplesmente FUNDO.

Ordem do Dia:

- a) Deliberar pela substituição da atual Administradora, a Pentágono S.A. DTVM, ("Administradora Substituída") pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda ("Nova Administradora").
- b) Deliberar pelo ajuste da redação do Artigo 3º do Regulamento do Fundo, por conta da alteração do administrador bem como demais ajustes que se façam necessários em função da referida alteração.
- c) Deliberar pelo ajuste do inciso II do Artigo 21º do Regulamento do Fundo, para refletir a redução da Taxa de Consultoria devida ao Consultor Imobiliário
- d) Deliberar pela aprovação do regulamento do Fundo com os termos objeto das alterações ora propostas.

Deliberações: Foram apreciadas e aprovadas pelo cotista presente:

(I) A substituição da Administradora Substituída pela Nova Administradora, a qual passará a prestar as atividades de administração do Fundo a partir de 23 de dezembro de 2010 (a "Data de Transferência"), data em que a Administradora Substituída terá concluído todas as suas obrigações, não sendo de responsabilidade da Nova Administradora os atos de administração relativos ao Fundo originados até o fechamento do sai 22 de dezembro de 2010. Em consequência, a sede do Fundo passa a ser a mesma da Nova Administradora,



Handwritten signatures and initials.

localizada na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar, Cidade e Estado de São Paulo. Caberá à Nova Administradora a elaboração e publicação das demonstrações financeiras anuais do exercício findo em 31 de dezembro de 2010, em conjunto com a contabilidade do Fundo, que permanecerá sendo feita pela atual empresa contratada pela Administradora Substituída, a saber, a HLV Contadores Sociedade Simples, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.558.461/0001-35.

(II) Os representantes legais da Nova Administradora, abaixo identificados e assinados, declaram que aceitam, nos termos da legislação aplicável, desempenhar a função a partir da Data de Transferência, inclusive. A Nova Administradora indica o Sr. Robert John Dijk, portador do RG nº 6729594-0 e inscrito no CPF sob nº 040330638-89, como responsável pelo Fundo perante a CVM, em substituição ao administrador da Administradora Substituída, a partir da Data De Transferência, inclusive.

(III) A formalização da substituição do administrador ora aprovada se dará da seguinte forma:

- A. a Administradora Substituída transferirá ao Novo Administrador na Data da Transferência a administração da totalidade dos valores da Carteira do Fundo e, será devida a Administradora Substituída a taxa de administração, conforme prevista no regulamento do fundo, calculada de forma *pro rata temporis*, considerando o número de dias corridos até a Data da Transferência;
- B. a Administradora Substituída entregará ao Novo Administrador (i) no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da Data da Transferência, cópia simples de todo o acervo societário do Fundo inerente ao período em que o mesmo esteve sob sua administração, e (ii) no prazo de 01 (um) dia útil antes da Data da Transferência 01 (uma) via original da presente ata registrada no Cartório de Títulos e Documentos.
- C. a Administradora Substituída se compromete a efetuar, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da Data da Transferência, o levantamento do balanço e demais demonstrações financeiras, referentes ao período compreendido entre o início das atividades do Fundo e o primeiro dia útil anterior à Data da Transferência.
- D. a Administradora Substituída conservará a posse da documentação contábil e fiscal do Fundo, relativa às operações ocorridas até o primeiro dia útil anterior à Data da Transferência, obrigando-se a fornecer cópia da mesma dentro dos prazos estipulados pelos órgãos reguladores, sempre que solicitado pelo Novo Administrador ou por qualquer autoridade fiscalizadora, sendo que as obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir da Data da Transferência caberão ao Novo Administrador.
- E. competirá à Administradora Substituída, nos termos da regulamentação em vigor, enviar ao(s) condômino(s), no prazo legal, documento contendo as informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil até o primeiro dia útil anterior à Data da Transferência.
- F. a Administradora Substituída compromete-se a comunicar, dentro do prazo legal, à Comissão de Valores Mobiliários e a ANBIMA (se aplicável) a substituição da instituição administradora do Fundo e caberá ao Novo Administrador confirmar, através do sistema da Comissão de Valores Mobiliários, que passará a exercer as atividades de administração do Fundo.

(IV) Os cotistas aprovam e ratificam através da presente todos os atos e operações executados pela Administradora Substituída, na condição de administrador do Fundo anteriormente à presente substituição.



Handwritten signatures and the number 2.

(V) Ajuste e alteração dos itens do Regulamento do Fundo conforme previstos na Ordem do Dia, cujo teor encontra-se no referido regulamento anexo à presente ata e ora aprovado.

(VI) Decidiram os presentes que todas as despesas legalmente atribuídas ao Fundo, incorridas até a Data da Transferência, deverão ser provisionadas e debitadas do Fundo até aquela data e, se ainda não tiverem sido pagas, correrão por conta do Fundo e serão pagas mediante solicitação e comprovação da Administradora Substituída perante o Novo Administrador, o qual providenciará os pagamentos com base na documentação apresentada.

As despesas relativas aos trabalhos dos auditores independentes incorridas até a Data de Transferência correrão por conta do Fundo, devendo a Administradora Substituída provisioná-las até a data da efetiva transferência da administração do Fundo, e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo.

(VII) Aprovar a lavratura da ata na forma de sumário, com as assinaturas do Presidente e Secretário.

Fica aprovada a consolidação do Regulamento do Fundo, conforme as alterações e ajustes ora deliberados, a qual é parte integrante da presente ata como Anexo I.

Ficam aprovados todos os atos de administração do Fundo praticados pela Administradora Substituída até a Data de Transferência, bem como todas as rubricas contidas nas contas e nas demonstrações financeiras do Fundo até a Data de Transferência.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a presente reunião, lavrando-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada.

[Handwritten signature of Alexandre Rhinow]

Alexandre Rhinow
Presidente

[Handwritten signature of Nathalia Machado]

Nathalia Machado
Secretário

[Handwritten signature of Robert John van Dijk]

Robert John van Dijk
Votorantim Asset Management DTVM

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

VIA EXCEDENTE

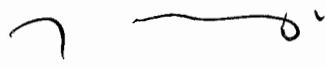
AVERBADO ao registro n.º 1.176.472 do livro protocolo feito neste 6.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos - RJ
Dou fé.
RJ, 30/12/10
Oficial *[Handwritten signature]*

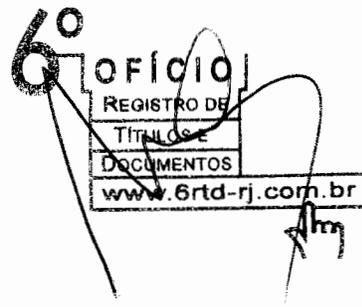
6º RTD Rua do Carmo 57 - 3º Andar - Centro-RJ
Tels. (21) 2233-7873 / www.6rtd-rj.com.br
REGISTRADO EM MICROFILME SOB C/Nº E DATA DECLARADOS
A MARGEM, O QUE CERTIFICO.
 Sonia Maria Andrade dos Santos - Oficiala
 Paulo César Andrade dos Santos - 1º Substituto
 Marco André de A. Santos - 2º Substituto
CTPS nº 25276/015-RN
 Cleia de Araujo Barreto - 3ª Substituta
CTPS nº 324126-001-RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DE
DA JUSTIÇA
REGISTRADO
MBW
RQR10899
6º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Votorantim Asset DTVM
Dep. MDC
Jurídico

LISTA DE PRESENÇA DO COTISTA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTA DO
FUNDO RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 09.006.914/0001-34
REALIZADA EM 20 DE DEZEMBRO DE 2010

COTISTA	ASSINATURA
Mauro Paschkes	



**REGULAMENTO DO
RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DO FUNDO

Artigo 1º - O RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, designado neste regulamento ("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, 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 VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001.98, devidamente credenciada para administrar recursos de terceiros em conformidade com o Ato Declaratório CVM, 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



1

[Handwritten signatures]

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

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 pelos detentores das cotas do FUNDO (respectivamente, “Cotas” e “Cotistas”) reunidos em Assembleia Geral (“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, através do Banco Escriturador, conforme definido no artigo 7ª, Parágrafo Segundo;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO, através do Gestor, conforme definido no artigo 12 abaixo; e



2

- 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 a comercialização dos respectivos imóveis, bem como recomendar ao ADMINISTRADOR aquisição de novos imóveis ou bens e direitos.

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 - O FUNDO terá por política básica a realização de investimentos em imóveis para exploração comercial por meio de locações atípicas ou outros contratos atípicos de imóveis de propriedade do FUNDO ou a serem por ele adquiridos, visando proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado. Adicionalmente, poderá haver o aumento do valor patrimonial das Cotas, decorrente de eventual valorização do(s) imóvel(eis). Não é objetivo direto e primordial do FUNDO 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 geração de renda para o FUNDO.

Parágrafo 2º - Os imóveis ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia de Cotistas (“Laudo de Avaliação”).

Parágrafo 3º - As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO e obedecendo a critérios de liquidez, segurança e rentabilidade (“Ativos de Renda Fixa”), sendo certo que o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Gestor e/ou pelo Consultor



Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

Imobiliário, ou por empresas a estes ligadas está limitada, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo 4º - 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 na Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º - 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. Ativos de Renda Fixa 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 do Brasil S.A. e/ou qualquer outra instituição de primeira linha 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 e



4

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

cuja remuneração consistirá naquela prevista no Anexo I ao presente Regulamento (“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 de Cotistas.

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 o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do FUNDO, inclusive o Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 5º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

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.



Handwritten initials or signature.

5

Handwritten signature.

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. A 2ª (segunda) emissão de Cotas do FUNDO foi de R\$ 330.300,00 (trezentos e trinta mil e trezentos reais), divididos em 3.303 (três mil, trezentas e três) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, valor este que representava o valor da Cota à época de tal emissão. Mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, o FUNDO poderá realizar novas ofertas de Cotas, que terão as características mínimas estabelecidas nos parágrafos abaixo, além das características a serem deliberadas em tal Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data da publicação do respectivo anúncio de início de distribuição.

Parágrafo 2º - As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, a critério do ADMINISTRADOR, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”) e/ou pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“Cetip”).

Parágrafo 3º - Quando da subscrição, 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 4º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

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



Handwritten initials and a signature.

Handwritten signature.

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

Artigo 9º - Por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá 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 forma prevista no parágrafo 1º deste artigo 9º;
- 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;
- IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes; e
- V. 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 pelo coordenador da oferta das Cotas, se houver.

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, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

Parágrafo 3º - Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, 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



7

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

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.

Artigo 10 - 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, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“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 11 - 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 GESTOR

Artigo 12 - O ADMINISTRADOR, contratará, em instrumento próprio, a RB Capital Investimentos Ltda, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09 (“Gestor”), para que esta seja responsável pelas seguintes atividades:

- I. Identificação, análise e monitoramento dos Ativos de Renda Fixa que serão adquiridos pelo FUNDO, na forma prevista neste Regulamento, tendo poderes para negociar tais ativos em nome do FUNDO;



8

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

- II. Assessoria ao ADMINISTRADOR na apuração do resultado do Fundo, distribuição de rendimentos e eventual amortização parcial de Cotas; e
- III. Assessoria ao ADMINISTRADOR na elaboração de eventuais relatórios periódicos acerca do desempenho do FUNDO.

DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 13 - O ADMINISTRADOR, contratará, em instrumento próprio, às expensas do FUNDO, a RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., 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 11.426.501/0001-50, NIRE 35.223.927.995 (“Consultor Imobiliário”), para que esta preste serviços de consultoria de investimentos, como:

- I. Assessoramento ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- II. Administração das locações dos empreendimentos do patrimônio do FUNDO, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;
- III. Recomendação ao ADMINISTRADOR, de (i) aquisição de novos imóveis ou bens e direitos, quando deverá encaminhar ao ADMINISTRADOR, o(s) respectivo(s) Laudo(s) de Avaliação; e (ii) implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- IV. Verificação do cumprimento das exigências para exercício de eventuais opções de compra de imóveis pelo Fundo.

Parágrafo 1º - O Consultor Imobiliário deverá preparar e disponibilizar para o ADMINISTRADOR, o relatório semestral referido no Artigo 39, §2º, da Instrução CVM 472, 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



9

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

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 do respectivo imóvel.

Parágrafo 3º - Os bens integrantes do FUNDO serão, a cada 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua aquisição, avaliados por empresa independente especializada encarregada de elaborar um Laudo de Avaliação, contratada pelo ADMINISTRADOR em nome do FUNDO. O Consultor Imobiliário deverá, a cada 6 (seis) meses, analisar e, se for o caso, ratificar o Laudo de Avaliação preparado por referida empresa independente e atestar que o valor dos bens permanece o mesmo.

Parágrafo 4º - O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração 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 imobiliária, o FUNDO somente poderá adquirir novos imóveis ou bens e direitos que tenham sido recomendados, por escrito, pelos Cotistas e aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, juntamente com seu respectivo Laudo de Avaliação.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 14 - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do artigo 25 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas 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



10

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

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:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,
- VII. 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



11

[Handwritten signatures]

- 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 de Cotistas;
 - 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 pareceres e relatórios do auditor independente, do Consultor Imobiliário, e se for o caso 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 até o término do procedimento;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;



13

Three handwritten signatures in black ink, positioned to the right of the stamp and the page number.

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

- 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 de Cotistas;
- 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:
 - a) exemplar do regulamento do FUNDO;
 - b) prospecto de oferta de emissão 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 Primeiro - 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 Segundo - 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;



14

(Handwritten signatures)

- 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, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- VIII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 39 deste Regulamento;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO, ressalvada a hipótese, nos termos da CVM 472, do ADMINISTRADOR adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;
- X. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.



Handwritten signature.

Handwritten signature.

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 de Cotistas.

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.



16

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem imediatamente 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 de Cotistas, 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:
 - a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da quota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de



17

acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pelo Consultor Imobiliário, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo FUNDO, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

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



18

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

- 7) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.
- V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e no inciso IV anterior e o parecer do auditor independente;
- VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;
- IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e
- X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do FUNDO.

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 (www.vam.com.br) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.



19

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

Parágrafo 2º - As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do artigo 20 acima serão enviadas pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, via correio eletrônico.

Parágrafo 3º- O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.vam.com.br) 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 de de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar e (www.vam.com.br), respectivamente.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no parágrafo anterior, (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do FUNDO serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- IV. Fatos relevantes.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 21 - O Administrador, o Banco Escriturador, o Gestor o Consultor Imobiliário do FUNDO receberão, pelos serviços prestados ao FUNDO, com exclusão de qualquer outra remuneração:



20

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

I - A taxa de administração corresponderá a no máximo 0,17 % (zero vírgula dezessete por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ("Taxa de Administração"), a qual será apropriada por dia útil como despesa do FUNDO, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo que, da referida remuneração:

(a) R\$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais) serão destinados diretamente ao Administrador;

(b) o saldo remanescente será utilizado pelo Administrador, em primeiro lugar, para pagamento da remuneração do Banco Escriturador, nos termos do Anexo I do Regulamento; e

(c) após pagamento das remunerações previstas nos itens I e II, o saldo remanescente será destinado ao Gestor do Fundo, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles 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 ("Taxa de Gestão").

II - A título de remuneração pela consultoria imobiliária, será devido ao Consultor Imobiliário, a quantia equivalente a no máximo 0,10% (zero vírgula dez por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles 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



21

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'P' followed by a flourish.

alíquotas vigentes, que será pago diretamente pelo FUNDO e deduzido do patrimônio do FUNDO (“Taxa de Consultoria”).

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a remuneração devida ao Banco Escriturador e a Taxa de Consultoria serão pagas todo 10º (décimo) dia útil de cada mês, a partir da data da contratação do respectivo prestador de serviços.

Parágrafo Segundo - A Taxa de Gestão e a Taxa de Consultoria serão devidas a partir da liquidação da oferta da 3ª emissão de cotas do FUNDO. Todos os valores previstos neste Artigo serão atualizados pela variação positiva acumulada da inflação, conforme índices previstos nos respectivos contratos.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

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

Parágrafo 3º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.



Handwritten signatures and the page number 22.

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

Parágrafo 4º - 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 - Nos demais casos de substituição do ADMINISTRADOR, observar-se-ão as disposições dos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Artigo 24 - O Gestor e/ou o Consultor Imobiliário serão substituídos em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quoruns previstos no Artigo 33 deste Regulamento.

Parágrafo Único - Nas hipóteses de renúncia do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, o ADMINISTRADOR convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja(m) eleito(s) o novo gestor e/ou consultor imobiliário do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 25 - 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;
- IV. Destituir o Gestor e o Consultor Imobiliário;
- V. Eleger o substituto do ADMINISTRADOR, do Gestor e/ou do Consultor de Investimentos;
- VI. Autorizar a emissão de novas cotas e aprovar os Laudos de Avaliação de bens e direitos, emitidos com a finalidade de dar suporte à referida emissão de novas cotas;
- VII. Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do FUNDO, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento;
- VIII. Eleger e destituir os representantes dos Cotistas;
- IX. Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses; e



Handwritten signatures and the number 23.

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

- X. 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.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas 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.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Artigo 26 - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 27 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista e/ou por correio eletrônico, e divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.



24

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

Parágrafo 1º - A convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

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 Geral de Cotistas.

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

Artigo 28 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 29 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas 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 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo 1º - A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao ADMINISTRADOR, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo 2º - Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o ADMINISTRADOR na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 8º deste Regulamento.

Artigo 30 - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 31 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas



Handwritten signature or initials.

25

Handwritten signature or initials.

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de “quorum” qualificado previstas no artigo 32 abaixo.

Artigo 32 - Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, IV, VI, IX e X alíneas “b” e “d”, do artigo 25 deste Regulamento.

Artigo 33 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, 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 34 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo primeiro pode:

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



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

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

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 - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo primeiro os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo segundo, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, nos termos do parágrafo segundo, inciso II, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 35 - A Assembleia Geral de 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.

Artigo 36 - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do 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; e
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 37 - Constituem encargos do FUNDO ("Encargos do Fundo"):



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

- I. Taxa de Administração devida ao ADMINISTRADOR;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. 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;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada a ser realizada pelo Consultor Imobiliário, 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 e a comercialização dos respectivos imóveis;
- IX. 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;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;



Handwritten signatures and the number 28.

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472 ou deste Regulamento;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja Cotista, se for o caso.

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

Parágrafo 2º - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 38 - 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 janeiro e término em 31 de dezembro 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.

Parágrafo 3º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE



Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and a signature that appears to be 'MDC'.

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

Artigo 39 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR 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 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 ou pessoas a ele ligadas;
- III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, 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.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, 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 (i) a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR; e (ii) a aquisição de cotas de fundos de investimento



30

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

administrados pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, respeitando-se os limites da legislação em vigor e o previsto no parágrafo 5º do artigo 5º deste Regulamento.

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 40 - 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 41 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

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 quando ocorrer a venda de ativos, por ocasião de sua liquidação ou a critério do ADMINISTRADOR.

Artigo 42 - 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.



Handwritten signature.

Handwritten signature.

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

Artigo 43 - 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 44 - 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 45 - 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 de Cotistas 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



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'e' followed by a vertical stroke and a loop.

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a vertical stroke and a loop.

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

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

ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 46 - A Lei nº 9.779/99, 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 46 acima, sendo uma obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir essa disposição.

Artigo 47 - 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 ou no mercado de balcão organizado.



33

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

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 47 acima; já quanto ao inciso “iii”, o ADMINISTRADOR manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa e/ou no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela Cetip.

Artigo 48 - 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 ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 022/2010, artigo 69).

Parágrafo 1º - No que concerne aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, 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 RFB nº 1022/2010.

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 as mesmas regras de tributação aplicadas aos investidores residentes no Brasil.

Artigo 49 - 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 rendimentos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero.

DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DA ARBITRAGEM



34

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a cursive flourish.

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

Artigo 50 - Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

Artigo 51 - Qualquer controvérsia relativa a este Regulamento será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.

Parágrafo 1º - A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC ("Regulamento da Câmara").

Parágrafo 2º - O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara.

Parágrafo 3º - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.

Parágrafo 4º - Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, as partes litigantes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Regulamento, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser.

Parágrafo 5º - O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de até 6 (seis) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 3 (três) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

Parágrafo 6º - Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

Parágrafo 7º - As partes litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO



4 10

35

[Handwritten signature]

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

Artigo 52 - A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pelo ADMINISTRADOR, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico:[•].

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 53 - O presente Regulamento, respectivos Anexos e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizados na sede do ADMINISTRADORA, em 8 (oito) dias contados da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do ADMINISTRADOR, conforme aplicável, e em 30 (trinta) dias quando a alteração advir de exigência legal ou regulamentar.

Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2010.

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA
ADMINISTRADOR



A handwritten signature in black ink.

ANEXO I

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

A remuneração devida ao Administrador, referida no Artigo 21, I, "c" do Regulamento, será calculada de acordo com a tabela de preços abaixo:

TABELA DE PREÇOS	
Transações	Custo em R\$ Unitário
1. FASE DE IMPLANTAÇÃO	
1.a) Taxa de Implantação	300,00
2. FASE DE MANUTENÇÃO	
2.1. Manutenção da Base (Fixo mensal)	
2.1.a) Até 1.000 Cotistas	1.000,00
2.1.b) A partir de 1.000 Cotistas	1.500,00
2.2. Eventos	
2.2.a) Cálculo de Rendimento - Definitivo	90,00
2.2.b) Pagamento de Rendimentos - Crédito em conta-corrente ou Poupança BB - por transação	0,35
2.2.c) Pagamento de Rendimentos - Crédito em outros bancos - por transação (Repasse do custo ao cotista pelo DOC ou TED)	0,45
2.2.d) Pagamento de Rendimentos por caixa - transação	1,50
2.2.e) Eventos Societários - por acionista	0,40
2.2.f) Transferência/Implantação/Alteração Cadastral/Movimentação de Conta/ Ativação de cotistas/Retiradas/Depósitos/Bloqueios/Liberação de Bloqueios - por transação	1,00
2.2.g) Emissão de documentos - por transação	0,45
2.2.h) Envio de correspondência (repasse de taxa do correio, sujeita a reajuste pela ECT) - por transação	0,00
3. OUTROS SERVIÇOS	
3.a) Arquivos/Relatórios padronizados	0,00
3.b) Arquivos/Relatórios customizados	REPASSE DE CUSTO
3.c) Livro RAN - Registro de Ações Nominativas - Microficha -	0,0883



Handwritten signatures and initials, including the number 37.

Anexo à Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 20 de dezembro de 2010.

(por acionista, sendo o mínimo de R\$ 250,00 por jogo de microfichas)	
3.d) Impressão do Livro RAN - Registro de Ações Nominativas (por acionista, sendo o mínimo de R\$ 400,00 por relatório impresso)	0,095
3.e) Registro de Livro RAN na Junta Comercial	REPASSE DE CUSTO

Os valores acima estipulados têm por base a data de julho de 2010 e, observada a legislação vigente, serão, a cada período de 12 (doze) meses, reajustados de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-DI"), e, na sua falta, por outro índice de base equivalente que venha a substituí-lo.



Handwritten signatures.

Handwritten signature.

**REGULAMENTO DO
RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DO FUNDO

Artigo 1º - O RB CAPITAL RENDA II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, designado neste regulamento ("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, 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 VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001.98, devidamente credenciada para administrar recursos de terceiros em conformidade com o Ato Declaratório CVM, 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 pelos detentores das cotas do FUNDO (respectivamente, “Cotas” e “Cotistas”) reunidos em Assembleia Geral (“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, através do Banco Escriturador, conforme definido no artigo 7ª, Parágrafo Segundo;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO, através do Gestor, conforme definido no artigo 12 abaixo; 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 a comercialização dos respectivos imóveis, bem como recomendar ao ADMINISTRADOR aquisição de novos imóveis ou bens e direitos.

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 - O FUNDO terá por política básica a realização de investimentos em imóveis para exploração comercial por meio de locações atípicas ou outros contratos atípicos de imóveis de propriedade do FUNDO ou a serem por ele adquiridos, visando proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado. Adicionalmente, poderá haver o aumento do valor patrimonial das Cotas, decorrente de eventual valorização do(s) imóvel(eis). Não é objetivo direto e primordial do FUNDO 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 geração de renda para o FUNDO.

Parágrafo 2º - Os imóveis ou bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação, o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia de Cotistas (“Laudo de Avaliação”).

Parágrafo 3º - As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do FUNDO e obedecendo a critérios de liquidez, segurança e rentabilidade (“Ativos de Renda Fixa”), sendo certo que o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Gestor e/ou pelo Consultor



Imobiliário, ou por empresas a estes ligadas está limitada, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo 4º - 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 na Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observadas as exceções previstas no parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º - 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. Ativos de Renda Fixa 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 do Brasil S.A. e/ou qualquer outra instituição de primeira linha 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 e



cuja remuneração consistirá naquela prevista no Anexo I ao presente Regulamento ("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 de Cotistas.

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 o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do FUNDO, inclusive o Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 5º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

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.



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. A 2ª (segunda) emissão de Cotas do FUNDO foi de R\$ 330.300,00 (trezentos e trinta mil e trezentos reais), divididos em 3.303 (três mil, trezentas e três) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, valor este que representava o valor da Cota à época de tal emissão. Mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, o FUNDO poderá realizar novas ofertas de Cotas, que terão as características mínimas estabelecidas nos parágrafos abaixo, além das características a serem deliberadas em tal Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data da publicação do respectivo anúncio de início de distribuição.

Parágrafo 2º - As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, a critério do ADMINISTRADOR, em bolsa e/ou mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") e/ou pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("Cetip").

Parágrafo 3º - Quando da subscrição, 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 4º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

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



Artigo 9º - Por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá 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 forma prevista no parágrafo 1º deste artigo 9º;
- 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 possuírem, 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;
- IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes; e
- V. 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 pelo coordenador da oferta das Cotas, se houver.

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, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”).

Parágrafo 3º - Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, 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.

Artigo 10 - 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, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("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 11 - 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 GESTOR

Artigo 12 - O ADMINISTRADOR, contratará, em instrumento próprio, a RB Capital Investimentos Ltda, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/0001-09 ("Gestor"), para que esta seja responsável pelas seguintes atividades:

- I. Identificação, análise e monitoramento dos Ativos de Renda Fixa que serão adquiridos pelo FUNDO, na forma prevista neste Regulamento, tendo poderes para negociar tais ativos em nome do FUNDO;



- II. Assessoria ao ADMINISTRADOR na apuração do resultado do Fundo, distribuição de rendimentos e eventual amortização parcial de Cotas; e
- III. Assessoria ao ADMINISTRADOR na elaboração de eventuais relatórios periódicos acerca do desempenho do FUNDO.

DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 13 - O ADMINISTRADOR, contratará, em instrumento próprio, às expensas do FUNDO, a RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., 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 11.426.501/0001-50, NIRE 35.223.927.995 ("Consultor Imobiliário"), para que esta preste serviços de consultoria de investimentos, como:

- I. Assessoramento ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- II. Administração das locações dos empreendimentos do patrimônio do FUNDO, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;
- III. Recomendação ao ADMINISTRADOR, de (i) aquisição de novos imóveis ou bens e direitos, quando deverá encaminhar ao ADMINISTRADOR, o(s) respectivo(s) Laudo(s) de Avaliação; e (ii) implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- IV. Verificação do cumprimento das exigências para exercício de eventuais opções de compra de imóveis pelo Fundo.

Parágrafo 1º - O Consultor Imobiliário deverá preparar e disponibilizar para o ADMINISTRADOR, o relatório semestral referido no Artigo 39, §2º, da Instrução CVM 472, 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 do respectivo imóvel.

Parágrafo 3º - Os bens integrantes do FUNDO serão, a cada 2 (dois) anos, contados a partir da data de sua aquisição, avaliados por empresa independente especializada encarregada de elaborar um Laudo de Avaliação, contratada pelo ADMINISTRADOR em nome do FUNDO. O Consultor Imobiliário deverá, a cada 6 (seis) meses, analisar e, se for o caso, ratificar o Laudo de Avaliação preparado por referida empresa independente e atestar que o valor dos bens permanece o mesmo.

Parágrafo 4º - O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração 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 imobiliária, o FUNDO somente poderá adquirir novos imóveis ou bens e direitos que tenham sido recomendados, por escrito, pelos Cotistas e aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, juntamente com seu respectivo Laudo de Avaliação.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 14 - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do artigo 25 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas 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:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,
- VII. 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 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 de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de 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 de Cotistas;
 - 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 pareceres e relatórios do auditor independente, do Consultor Imobiliário, e se for o caso 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 até o término do procedimento;
- 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 de Cotistas;
- 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:
 - a) exemplar do regulamento do FUNDO;
 - b) prospecto de oferta de emissão 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 Primeiro - 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 Segundo - 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, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- VIII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 39 deste Regulamento;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO, ressalvada a hipótese, nos termos da CVM 472, do ADMINISTRADOR adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;
- X. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade.



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 de Cotistas.

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 imediatamente 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 de Cotistas, 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:
 - a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da quota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de



acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

- 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- 3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;
 - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pelo Consultor Imobiliário, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo FUNDO, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do FUNDO;
- 4) relação das obrigações contraídas no período;
- 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- 6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e



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

- V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e no inciso IV anterior e o parecer do auditor independente;
- VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;
- IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e
- X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do FUNDO.

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 (www.vam.com.br) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.



Parágrafo 2º - As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do artigo 20 acima serão enviadas pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, via correio eletrônico.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.vam.com.br) 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 de de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 7º andar e (www.vam.com.br), respectivamente.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no parágrafo anterior, (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do FUNDO serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- IV. Fatos relevantes.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 21 - O Administrador, o Banco Escriturador, o Gestor o Consultor Imobiliário do FUNDO receberão, pelos serviços prestados ao FUNDO, com exclusão de qualquer outra remuneração:



I - A taxa de administração corresponderá a no máximo 0,17 % (zero vírgula dezessete por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo (“Taxa de Administração”), a qual será apropriada por dia útil como despesa do FUNDO, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo que, da referida remuneração:

(a) R\$ 9.400,00 (nove mil e quatrocentos reais) serão destinados diretamente ao Administrador;

(b) o saldo remanescente será utilizado pelo Administrador, em primeiro lugar, para pagamento da remuneração do Banco Escriturador, nos termos do Anexo I do Regulamento; e

(c) após pagamento das remunerações previstas nos itens I e II, o saldo remanescente será destinado ao Gestor do Fundo, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles 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 (“Taxa de Gestão”).

II - A título de remuneração pela consultoria imobiliária, será devido ao Consultor Imobiliário, a quantia equivalente a no máximo 0,10% (zero vírgula dez por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sendo certo que tal remuneração está limitada ao montante máximo de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), acrescido do valor dos tributos sobre eles 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, que será pago diretamente pelo FUNDO e deduzido do patrimônio do FUNDO ("Taxa de Consultoria").

Parágrafo Primeiro - A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a remuneração devida ao Banco Escriturador e a Taxa de Consultoria serão pagas todo 10º (décimo) dia útil de cada mês, a partir da data da contratação do respectivo prestador de serviços.

Parágrafo Segundo - A Taxa de Gestão e a Taxa de Consultoria serão devidas a partir da liquidação da oferta da 3ª emissão de cotas do FUNDO. Todos os valores previstos neste Artigo serão atualizados pela variação positiva acumulada da inflação, conforme índices previstos nos respectivos contratos.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

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

Parágrafo 3º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.



Parágrafo 4º - 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 - Nos demais casos de substituição do ADMINISTRADOR, observar-se-ão as disposições dos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Artigo 24 - O Gestor e/ou o Consultor Imobiliário serão substituídos em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quoruns previstos no Artigo 33 deste Regulamento.

Parágrafo Único - Nas hipóteses de renúncia do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, o ADMINISTRADOR convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja(m) eleito(s) o novo gestor e/ou consultor imobiliário do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 25 - 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;
- IV. Destituir o Gestor e o Consultor Imobiliário;
- V. Eleger o substituto do ADMINISTRADOR, do Gestor e/ou do Consultor de Investimentos;
- VI. Autorizar a emissão de novas cotas e aprovar os Laudos de Avaliação de bens e direitos, emitidos com a finalidade de dar suporte à referida emissão de novas cotas;
- VII. Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do FUNDO, quando não previstas e disciplinadas no presente Regulamento;
- VIII. Eleger e destituir os representantes dos Cotistas;
- IX. Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses; e



- X. 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.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas 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.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de deliberação por Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Artigo 26 - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 27 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista e/ou por correio eletrônico, e divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.



Parágrafo 1º - A convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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 Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

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 Geral de Cotistas.

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

Artigo 28 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 29 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas 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 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo 1º - A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao ADMINISTRADOR, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo 2º - Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o ADMINISTRADOR na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 8º deste Regulamento.

Artigo 30 - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 31 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas



presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de “quorum” qualificado previstas no artigo 32 abaixo.

Artigo 32 - Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, IV, VI, IX e X alíneas “b” e “d”, do artigo 25 deste Regulamento.

Artigo 33 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, 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 34 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo primeiro pode:

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



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

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 - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo primeiro os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo segundo, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, nos termos do parágrafo segundo, inciso II, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 35 - A Assembleia Geral de 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.

Artigo 36 - Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do 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; e
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 37 - Constituem encargos do FUNDO (“Encargos do Fundo”):



- I. Taxa de Administração devida ao ADMINISTRADOR;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. 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;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada a ser realizada pelo Consultor Imobiliário, 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 e a comercialização dos respectivos imóveis;
- IX. 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;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;



- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472 ou deste Regulamento;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja Cotista, se for o caso.

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

Parágrafo 2º - Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no FUNDO, o ADMINISTRADOR convocará os Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no FUNDO, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 38 - 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 janeiro e término em 31 de dezembro 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.

Parágrafo 3º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE



Artigo 39 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR 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 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 ou pessoas a ele ligadas;
- III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, 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.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, 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 (i) a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR; e (ii) a aquisição de cotas de fundos de investimento



administrados pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, respeitando-se os limites da legislação em vigor e o previsto no parágrafo 5º do artigo 5º deste Regulamento.

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 40 - 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 41 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

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 quando ocorrer a venda de ativos, por ocasião de sua liquidação ou a critério do ADMINISTRADOR.

Artigo 42 - 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 efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 43 - 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 44 - 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 45 - 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 de Cotistas 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

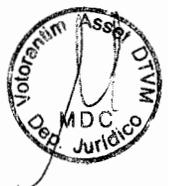
Artigo 46 - A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- 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 46 acima, sendo uma obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir essa disposição.

Artigo 47 - 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 ou no mercado de balcão organizado.



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 47 acima; já quanto ao inciso “iii”, o ADMINISTRADOR manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa e/ou no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela Cetip.

Artigo 48 - 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 ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 022/2010, artigo 69).

Parágrafo 1º - No que concerne aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, 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 RFB nº 1022/2010.

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 as mesmas regras de tributação aplicadas aos investidores residentes no Brasil.

Artigo 49 - 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 rendimentos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero.

DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DA ARBITRAGEM



Artigo 50 - Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

Artigo 51 - Qualquer controvérsia relativa a este Regulamento será resolvida por arbitragem, de acordo com as disposições adiante.

Parágrafo 1º - A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC ("Regulamento da Câmara").

Parágrafo 2º - O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara.

Parágrafo 3º - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.

Parágrafo 4º - Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, as partes litigantes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Regulamento, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser.

Parágrafo 5º - O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de até 6 (seis) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 3 (três) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

Parágrafo 6º - Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

Parágrafo 7º - As partes litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO



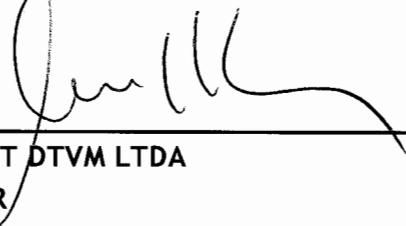
Artigo 52 - A política de exercício de direito de voto em assembléias a ser praticada pelo ADMINISTRADOR, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.vam.com.br.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 53 - O presente Regulamento, respectivos Anexos e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizados na sede do ADMINISTRADORA, em 8 (oito) dias contados da deliberação da Assembléia Geral de Cotistas ou do ADMINISTRADOR, conforme aplicável, e em 30 (trinta) dias quando a alteração advir de exigência legal ou regulamentar.

Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2010.

Robert John van Dijk



VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA
ADMINISTRADOR



OFÍCIO
REGISTRO DE
TÍTULOS E
DOCUMENTOS
www.6rtd-rj.com.br



ANEXO I

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do RB Capital Renda II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

A remuneração devida ao Administrador, referida no Artigo 21, I, "c" do Regulamento, será calculada de acordo com a tabela de preços abaixo:

TABELA DE PREÇOS	
Transações	Custo em R\$ Unitário
1. FASE DE IMPLANTAÇÃO	
1.a) Taxa de Implantação	300,00
2. FASE DE MANUTENÇÃO	
2.1. Manutenção da Base (Fixo mensal)	
2.1.a) Até 1.000 Cotistas	1.000,00
2.1.b) A partir de 1.000 Cotistas	1.500,00
2.2. Eventos	
2.2.a) Cálculo de Rendimento - Definitivo	90,00
2.2.b) Pagamento de Rendimentos - Crédito em conta-corrente ou Poupança BB - por transação	0,35
2.2.c) Pagamento de Rendimentos - Crédito em outros bancos - por transação (Repasse do custo ao cotista pelo DOC ou TED)	0,45
2.2.d) Pagamento de Rendimentos por caixa - transação	1,50
2.2.e) Eventos Societários - por acionista	0,40
2.2.f) Transferência/Implantação/Alteração Cadastral/Movimentação de Conta/ Ativação de cotistas/Retiradas/Depósitos/Bloqueios/Liberação de Bloqueios - por transação	1,00
2.2.g) Emissão de documentos - por transação	0,45
2.2.h) Envio de correspondência (repasse de taxa do correio, sujeita a reajuste pela ECT) - por transação	0,00
3. OUTROS SERVIÇOS	
3.a) Arquivos/Relatórios padronizados	0,00
3.b) Arquivos/Relatórios customizados	REPASSE DE CUSTO
3.c) Livro RAN - Registro de Ações Nominativas - Microficha -	0,0883

(por acionista, sendo o mínimo de R\$ 250,00 por jogo de microfichas)	
3.d) Impressão do Livro RAN - Registro de Ações Nominativas (por acionista, sendo o mínimo de R\$ 400,00 por relatório impresso)	0,095
3.e) Registro de Livro RAN na Junta Comercial	REPASSE DE CUSTO

Os valores acima estipulados têm por base a data de julho de 2010 e, observada a legislação vigente, serão, a cada período de 12 (doze) meses, reajustados de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-DI"), e, na sua falta, por outro índice de base equivalente que venha a substituí-lo.

