

**PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE QUOTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO  
RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ/MF nº 11.945.604/0001-27

**RB CAPITAL**

**Administração**

**CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Administrador")**

Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, São Paulo - SP

O **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo")** está realizando a distribuição pública de até 190.000 (cento e noventa mil) quotas escriturais e nominativas da sua primeira emissão ("**Quotas**" e "**Primeira Emissão**", respectivamente), a ser realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), com preço na data de emissão de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por Quota ("**Oferta**"), perfazendo o montante total de até:

**R\$ 190.000.000,00**

(cento e noventa milhões de reais)

**ISIN QUOTAS Nº BRRBDSCTF006**

A Oferta será coordenada pelo **BANCO MORGAN STANLEY S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 6º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.801.938/0001-36 ("**Coordenador Líder**"), sendo que o Coordenador Líder convidou corretoras de valores mobiliários para participarem da Oferta de Dispersão (conforme definida abaixo).

A emissão, subscrição e integralização das Quotas serão realizadas em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo aprovado, em 13 de maio de 2010, por instrumento particular do Administrador registrado no 1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 14 de maio de 2010, sob o nº 3379547 ("**Regulamento**"). O Regulamento foi alterado em 13 de agosto de 2010, por instrumento particular do Administrador registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 16 de agosto de 2010, sob o nº 3387759.

O Fundo destina-se à realização de investimentos de longo prazo, direta ou indiretamente, por meio de Sociedades Investidas (conforme definidas no Regulamento e neste prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**")), em empreendimentos imobiliários de natureza residencial, os quais terão por objeto a aquisição e/ou construção de imóveis, para posterior venda, observados determinados critérios de elegibilidade descritos na Seção "Destinação dos Recursos e Política de Investimento", nas páginas 107 a 112, e na Seção "Governança das Sociedades Investidas", nas páginas 115 a 116 deste Prospecto Definitivo. Para maiores esclarecimentos e informações sobre os investimentos a serem realizados pelo Fundo, vide a Seção "Destinação dos Recursos e Política de Investimento" deste Prospecto Definitivo, mencionada acima.

**O Fundo foi constituído e a Primeira Emissão foi aprovada em 13 de maio de 2010, por ato único do Administrador, conforme instrumento particular de constituição registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 14 de maio de 2010, sob o nº 3379547.**

**A Oferta foi registrada na CVM em 21 de setembro de 2010, sob o nº CVM/SRE/RFI/2010/018, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e da Instrução CVM nº 400/03.**

**O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Os investidores devem ler atentamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 73 e 92 deste Prospecto Definitivo.** Ainda que o Administrador, o gestor da carteira de investimentos do Fundo ("**Gestor**") mantenham sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo ("**Carteira**"), não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do consultor imobiliário contratado pelo Fundo ("**Consultor Imobiliário**"), do Coordenador Líder, ou de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A Oferta não conta com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário e do Coordenador Líder de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido.

As informações contidas neste Prospecto Definitivo estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto Definitivo quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua Carteira, bem como às disposições deste Prospecto Definitivo que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Todo quotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que recebeu exemplar do prospecto definitivo do Fundo e do Regulamento, que tomou ciência do objetivo do Fundo, de sua política de investimento, da composição da Carteira, da taxa de administração e outros encargos devidos pelo Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, e até superior, ao capital investido no Fundo.

**O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre a Oferta e as Quotas a serem distribuídas.**

As Quotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("**BM&FBOVESPA**").

**Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos quotistas do Fundo, quando da amortização e/ou resgate de suas Quotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos quotistas do Fundo e ao Fundo, vide Seção "Tributação", nas páginas 131 a 133 deste Prospecto Definitivo.**

**COORDENADOR LÍDER**

**Morgan Stanley**

**GESTOR**

**ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE  
E ESCRITURADOR**

**citi**

**CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

**ASSESSOR JURÍDICO**

Mattos Filho  
Veiga Filho  
Marrey Jr.  
e Quiroga  
ADVogados

**RB CAPITAL**

**RB CAPITAL**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>1. DEFINIÇÕES</b>	<b>5</b>
<b>2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO</b>	<b>21</b>
<b>3. APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA</b>	<b>25</b>
• Coordenador Líder .....	25
<b>4. PERFIL DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO</b>	<b>29</b>
• Administrador, Custodiante e Escriturador .....	29
• Gestor .....	29
• Consultor Imobiliário .....	29
• Grupo RB Capital .....	33
<b>5. SUMÁRIO DO FUNDO</b>	<b>43</b>
<b>6. SUMÁRIO DA OFERTA</b>	<b>47</b>
<b>7. DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER</b>	<b>53</b>
<b>8. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA</b>	<b>57</b>
• Características da Oferta .....	57
• Contrato de Distribuição .....	65
• Cronograma Indicativo da Oferta .....	66
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta .....	67
• Suspensão e Cancelamento da Oferta .....	67
• Demonstrativo dos Custos da Oferta .....	68
• Outras Informações .....	68
<b>9. FATORES DE RISCO</b>	<b>73</b>
• Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos .....	73
• Riscos Associados ao Setor Imobiliário no Brasil, ao Fundo e às Quotas .....	77
• Riscos Associados à Oferta .....	90
• Outros Riscos .....	91
<b>10. O RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b>	<b>95</b>
• Base Legal .....	95
• Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo .....	95
• Público Alvo .....	95
• Objeto do Fundo .....	95
• Formação, Composição e Outras Regras Aplicáveis à Carteira de Investimentos do Fundo .....	95
• Administração do Fundo e Gestão da Carteira .....	95
• Consultor Imobiliário e Comitê de Investimentos .....	96
• Assembleia Geral .....	97
• Emissões de Quotas .....	98
• Característica, Direitos, Emissão, Subscrição, Integralização, Amortização e Resgate de Quotas .....	98
• Distribuição de Resultados e Amortização de Quotas .....	99
• Remuneração dos Prestadores de Serviços do Fundo .....	100
• Liquidação do Fundo .....	101
• Divulgação de Informações sobre o Fundo .....	102

• Encargos do Fundo .....	102
• Situações de Conflito de Interesses.....	102
• Exclusividade do Gestor e do Consultor Imobiliário .....	102
• Direito de Voto em Participações Societárias .....	103
<b>11. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO</b>	<b>107</b>
• Destinação dos Recursos.....	107
• Política de Investimento .....	107
<b>12. GOVERNANÇA DAS SOCIEDADES INVESTIDAS</b>	<b>115</b>
• Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas.....	115
• Critérios de Elegibilidade dos Acordos de Sócios .....	115
<b>13. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO</b>	<b>119</b>
• Setor Imobiliário no Brasil – Introdução .....	119
• Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário .....	119
• Fundamentos Econômicos .....	120
• Estrutura dos Empreendimentos Imobiliários no Brasil e Principais Participantes do Mercado.....	124
• Regulamentação do Setor Imobiliário.....	127
<b>14. TRIBUTAÇÃO</b>	<b>131</b>
• Tributação aplicável ao Fundo .....	131
• Tributação aplicável aos Quotistas .....	131
<b>15. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA</b>	<b>137</b>
<b>16. SERVIÇO DE ATENDIMENTO</b>	<b>143</b>
<b>17. ANEXOS</b>	<b>145</b>
• Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo .....	147
• Anexo II - Instrumento de Primeira Alteração do Regulamento.....	151
• Anexo III - Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento.....	155
• Anexo IV - Instrumento de Terceira Alteração do Regulamento .....	159
• Anexo V - Regulamento vigente na data deste Prospecto Definitivo .....	163
• Anexo VI - Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM nº 400/03.....	219
• Anexo VII - Declaração do Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM nº 400/03.....	223

## **1. DEFINIÇÕES**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

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

<b>Acordos de Sócios</b>	Os acordos de acionistas, acordos de quotistas e/ou contratos de investidores a serem obrigatoriamente celebrados entre, de um lado, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas, conforme aplicável, e de outro lado, os Parceiros. Referidos instrumentos deverão regular o investimento em Sociedades Investidas e/ou em Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável, bem como deverão observar os Critérios de Elegibilidade para Acordos de Sócios.
<b>Administrador</b>	A Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40.
<b>Administradores dos Fundos FIC</b>	Os administradores dos Fundos FIC, conforme selecionados pelo Coordenador Líder e pelo Gestor.
<b>Agência de Classificação de Risco</b>	Qualquer uma das seguintes agências de classificação de risco: Moody's América Latina Ltda., Standard & Poor's Brasil e Fitch Ratings Brasil Ltda.
<b>Agente de Garantia</b>	Os agentes de garantia selecionados pelo Coordenador Líder e pelo Gestor, para serem responsáveis pela prestação dos serviços de acompanhamento, operacionalização e excussão das Garantias no âmbito do mecanismo Chamada de Capital Garantia.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de Encerramento da Oferta.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de Início da Oferta.
<b>Assembleia Geral</b>	Assembleia Geral de Quotistas do Fundo.
<b>Ativos Financeiros</b>	(i) Quotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa regulados pela Instrução CVM n.º 409/04; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; (iv) CRI com classificação de risco "A", dada por uma Agência de Classificação de Risco; (v) LCI de emissão de instituições financeiras de primeira linha, (vi) CDB de emissão de instituições financeiras de primeira linha; e (vii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos.
<b>Ativos Imobiliários</b>	As Participações Societárias de titularidade do Fundo, bem como as participações detidas diretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários.

<b>Auditor Independente</b>	A Terco Grant Thornton Auditores Independentes - Sociedade Simples, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.995, 14º andar (conjunto 142) e 16º andar (conjunto 162), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.326.016/0001.99.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.346.601/0001-25.
<b>Capital Comprometido</b>	O valor total do Preço de Emissão das Quotas subscritas pelos Quotistas no âmbito da Primeira Emissão.
<b>Carteira</b>	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.
<b>Central Depositária BM&amp;FBOVESPA CDB</b>	A Central Depositária de Ativos (CBLC) da BM&FBOVESPA.  Certificado de Depósito Bancário.
<b>CETIP</b>	CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
<b>Chamada de Capital</b>	Cada chamada de capital aos Quotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Quotas que tenham sido subscritas por cada um dos Quotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo para (i) realização de investimentos em Ativos Imobiliários; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do Fundo.
<b>Chamada de Capital Fundo FIC</b>	O mecanismo de controle de Chamada de Capital ao qual os Investidores Não-Institucionais deverão obrigatoriamente aderir, quando da assinatura dos Documentos da Oferta de Dispersão. Tal mecanismo consistirá: (i) no envio, pelo Investidor Não-Institucional, na Data de Fechamento, de recursos em moeda corrente nacional imediatamente disponíveis, em valor correspondente ao montante total do Capital Comprometido referente às Quotas efetivamente subscritas e ainda não integralizadas por tal Investidor Não-Institucional na Data de Fechamento, para aplicação em um dos Fundos FIC; (ii) exceto pelo disposto no item (iv) abaixo, na manutenção de tais recursos aplicados em um dos Fundos FIC durante todo o Período de Investimento, (iii) na impossibilidade de negociação e resgate, pelos Investidores Não-Institucionais, das quotas dos Fundos FIC, sendo que o resgate das quotas dos Fundos FIC estará vinculado à verificação das hipóteses previstas no



item (v) abaixo; (iv) na autorização e outorga de poderes, de forma irrevogável e irretratável, aos Administradores dos Fundos FIC para realizar, em nome de cada Investidor Não-Institucional, amortizações automáticas de quotas dos Fundos FIC, cujos recursos líquidos serão destinados exclusivamente para realizar integralizações parciais ou total das Quotas efetivamente subscritas e ainda não integralizadas pelos Investidores Não-Institucionais, a cada Chamada de Capital que venha a ser realizada pelo Fundo durante o Período de Investimento; (v) no resgate compulsório das quotas dos Fundos FIC (a) no Dia Útil imediatamente subsequente ao término do Período de Investimento ou (b) no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que os Investidores Não-Institucionais tiverem integralizado a totalidade de suas Quotas subscritas no âmbito da Oferta, o que ocorrer primeiro, quando os Fundos FIC serão automaticamente liquidados pelos Administradores dos Fundos FIC. Na hipótese (v) acima, o Investidor Não-Institucional receberá o saldo líquido, se existente, de sua aplicação no respectivo Fundo FIC, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis.

#### **Chamada de Capital Garantia**

O mecanismo de controle de Chamada de Capital ao qual os Investidores Institucionais deverão obrigatoriamente aderir, na Data de Fechamento. Tal mecanismo consistirá: (i) na constituição, pelo Investidor Institucional, de Garantia, representada por Títulos em Garantia com valor, na Data de Fechamento, equivalente ao montante total do Capital Comprometido referente às Quotas efetivamente subscritas e ainda não integralizadas pelo Investidor Institucional na Data de Fechamento, em benefício do Fundo, para assegurar que os pagamentos devidos por tal Investidor Institucional no âmbito de cada Chamada de Capital sejam realizados; (ii) exceto pelo disposto no item (iii) abaixo, manutenção dos Títulos em Garantia onerados pela Garantia durante todo o Período de Investimento; (iii) na autorização e outorga de poderes, de forma irrevogável e irretratável, ao Agente de Garantia para, em caso de descumprimento das obrigações do Investidor Institucional no âmbito de Chamadas de Capital, conforme previstas no Compromisso de Investimento, realizar a venda dos Títulos em Garantia e utilizar o produto da excussão da Garantia exclusivamente em integralizações parciais ou total das Quotas efetivamente subscritas e ainda não integralizadas por tal Investidor Institucional; (iv) na liberação da Garantia e a desoneração dos Títulos em Garantia (a) no Dia Útil imediatamente subsequente ao término do Período de Investimento ou (b) no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que o Investidor Institucional tiver integralizado a totalidade de suas Quotas subscritas no âmbito da Oferta, o que ocorrer primeiro. O Gestor poderá, excepcionalmente, a seu exclusivo critério, dispensar a adesão de qualquer Investidor Institucional ao mecanismo de Chamada de Capital Garantia ou aceitar outros mecanismos e/ou tipos de garantia eventualmente propostos.

<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional
<b>CNPJ/MF</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Código Civil</b>	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>COFINS</b>	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
<b>Comitê de Investimentos</b>	O comitê de investimentos do Fundo, formado por 3 (três) membros, sendo 1 (um) membro indicado pelo Gestor e 2 (dois) membros indicados pelo Consultor Imobiliário, conforme item 10.7 da Seção 10, página 96, deste Prospecto Definitivo.
<b>Compromisso de Investimento</b>	O "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Quotas", que será assinado por cada Quotista no ato de subscrição de suas Quotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Quotas pelo Quotista.
<b>Conflito de Interesses</b>	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado com o Fundo e/ou com os investimentos do Fundo. São consideradas hipóteses automáticas de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de Partes Relacionadas do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ainda que indiretamente, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário; (iii) a aquisição, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor e/ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08.
<b>Consultor Imobiliário</b>	A RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.426.501/0001-50.
<b>Contrato de Consultoria</b>	O contrato de consultoria especializada a ser celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário até a data da primeira subscrição de Quotas da Primeira Emissão.

<b>Contrato de Distribuição</b>	O "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Quotas da Primeira Emissão do RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder, que estabelece, entre outras, as obrigações do Coordenador Líder como responsável pela Oferta.
<b>Contrato de Gestão</b>	O contrato de gestão a ser celebrado entre o Fundo e o Gestor até a data da primeira subscrição de Quotas da Primeira Emissão.
<b>Contrato de Adesão</b>	Os contratos de adesão ao Contrato de Distribuição a serem firmados pelas Corretoras Contratadas.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Morgan Stanley S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 6º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.801.938/0001-36.
<b>Corretoras Contratadas</b>	As Corretoras de Títulos e Valores Mobiliários e outras instituições credenciadas junto à BM&FBOVESPA que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a BM&FBOVESPA, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta de Dispersão, em conformidade com os Contratos de Adesão.
<b>CRI</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
<b>Critérios de Elegibilidade</b>	Os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, os Critérios de Elegibilidade dos Acordos de Sócios e os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas.
<b>Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas</b>	Os critérios de elegibilidade a serem observados para o investimento nas Sociedades Investidas, descritos no item 12.1 da Seção 12, página 115, deste Prospecto Definitivo.
<b>Critérios de Elegibilidade dos Acordos de Sócios</b>	Os critérios de elegibilidade a serem observados para a celebração dos Acordos de Sócios pelo Fundo e/ou pelas Sociedades Investidas, conforme aplicável, e os Parceiros, descritos no item 12.2 da Seção 12, página 115, deste Prospecto Definitivo.
<b>Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários</b>	Os critérios de elegibilidade a serem observados para a realização de investimentos pelo Fundo e/ou pelas Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no item 11.2 da Seção 11, página 107, deste Prospecto Definitivo.
<b>CSLL Custodiante</b>	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido. O Administrador, na qualidade de custodiante e escriturador do Fundo.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Fechamento</b>	O 2º (segundo) Dia Útil contado da publicação do Anúncio de Início.

<b>Decreto n.º 6.306/07</b>	Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia que não seja (i) sábado ou domingo; (ii) dia em que os bancos estejam autorizados a fechar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e/ou (iii) feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Prospecto Definitivo não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
<b>Documentos da Oferta de Dispersão</b>	Os documentos que formalizarão a subscrição de Quotas no âmbito da Oferta de Dispersão, bem como a adesão à Chamada de Capital Fundo FIC, quais sejam, o Pedido de Reserva, o boletim de subscrição, o Termo de Adesão e o Compromisso de Investimento.
<b>Documentos da Oferta Institucional</b>	Os documentos que formalizarão a subscrição de Quotas no âmbito da Oferta Institucional, bem como a adesão à Chamada de Capital Garantia, quais sejam, a Carta de Intenção de Investimento, o boletim de subscrição, o Termo de Adesão e o Compromisso de Investimento.
<b>Empreendimentos Imobiliários</b>	Os empreendimentos imobiliários de caráter residencial objeto de investimento pelas Sociedades Investidas ou diretamente pelo Fundo, neste último caso desde que sejam objeto de Patrimônio de Afetação, os quais terão por objeto a aquisição e/ou construção de Imóveis, para posterior venda, ou, ainda, os terrenos adquiridos pelo Fundo para posterior permuta por unidades residenciais de incorporações imobiliárias observados, em todos os casos, os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários. Os empreendimentos imobiliários de natureza residencial de que trata esta definição poderão contemplar, de forma residual, atividades comerciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos imobiliários.
<b>Eventos de Liquidação</b>	Quaisquer dos eventos listados no item 10.13 da Seção 10, página 101, deste Prospecto Definitivo, os quais podem ensejar a liquidação do Fundo.
<b>FGTS</b>	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
<b>Financiamentos Bancários</b>	Os financiamentos bancários a serem obtidos pelas Sociedades Investidas, para fins de desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários.
<b>Fundo</b>	O RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
<b>Fundos FIC</b>	Os fundos de investimento em quotas de fundo de investimento classe referenciado DI, organizados nos termos da Instrução CVM n.º 409/04 e constituídos de acordo com o modelo de regulamento padrão para Fundos FIC constante dos Documentos de Dispersão, administrados e geridos, individualmente, pelos

Administradores dos Fundos FIC que adiram ao referido modelo de regulamento padrão para a constituição dos seus respectivos Fundos FIC. Os Fundos FIC, organizados como condomínios fechados, têm como política de investimento alocar 100% (cem por cento) de seus recursos em quotas de fundos de investimento classe referenciado DI, cuja política de investimento, por sua vez, seja alocar 100% (cem por cento) de seus recursos em títulos públicos federais e remuneração alvo equivalente a 100% (cem por cento) da taxa média ponderada das operações com CDI Over (Extra Grupo), calculada e divulgada pela CETIP, apurada com base nas operações de emissão de depósitos interfinanceiros pré-fixados, pactuadas por 1 (um) dia útil e registradas e liquidadas pelo sistema CETIP. Os Administradores dos Fundos FIC terão poderes para representar os Investidores Não-Institucionais, como quotistas dos respectivos Fundos FIC, de forma a realizar, em nome de tais Investidores Não-Institucionais, amortizações automáticas de quotas dos Fundos FIC, cujos recursos serão destinados exclusivamente para realizar integralizações parciais ou total das Quotas efetivamente subscritas e ainda não integralizadas por tal Investidor Não-Institucional, a cada Chamada de Capital que venha a ser realizada pelo Fundo durante o Período de Investimento. Os Fundos FIC estabelecem que as suas quotas não poderão ser negociadas, sob qualquer hipótese, bem como que as suas quotas somente poderão ser amortizadas e resgatadas mediante a verificação das alíneas (a) e (b) abaixo. Os Fundos FIC serão automaticamente liquidados, com o resgate compulsório de suas quotas em benefício de seus quotistas, (a) no dia útil imediatamente subsequente ao término do Período de Investimento ou (b) no dia útil imediatamente subsequente à data em que o Investidor Não-Institucional tiver integralizado a totalidade de suas Quotas, o que ocorrer primeiro. Será permitido um único Fundo FIC por Administrador do Fundo FIC no âmbito da Oferta de Dispersão.

#### **Fundos RB Capital**

Fundos, sociedades e/ou outros veículos de investimento com política de investimento similar ao Fundo (ou seja, investimento em Empreendimentos Imobiliários) e que sejam geridos pelo Gestor e tenham os serviços de consultoria imobiliária prestados pelo Consultor Imobiliário.

#### **Garantia**

A cessão fiduciária de Títulos em Garantia realizada em estrita observância aos termos da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada inclusive pela Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, e aos demais requisitos legais necessários para sua formalização, a ser outorgada pelos Investidores Institucionais, em benefício do Fundo, para garantir os pagamentos referentes às integralizações parcial ou total de Quotas que tenham sido subscritas e ainda não integralizadas pelo Investidor Institucional na Data de Fechamento. A Garantia: (i) será devidamente constituída até a Data de Fechamento, por meio de celebração de contrato de cessão fiduciária entre o Investidor Institucional e o Fundo, conforme modelo de contrato fornecido por cada Agente de Garantia, (ii) será operacionalizada pelo Agente de Garantia nos termos do contrato acima referido e (iii) será extinta (a) no dia útil imediatamente subsequente ao término do Período de Investimento ou (b) no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que o Investidor Institucional tiver integralizado a

	totalidade de suas Quotas, o que ocorrer primeiro. Caso o Investidor Institucional receba uma Chamada de Capital e não cumpra com as suas obrigações de integralizar Quotas nos termos do Compromisso de Investimento, o Agente de Garantia terá poderes para vender e/ou excutir os Títulos em Garantia e usar o produto da excussão da Garantia para cumprir as obrigações pecuniárias do Investidor Institucional para com o Fundo, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento.
<b>Gestor</b>	A RB Capital Investimentos Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/0001-09.
<b>Governo Federal ou País</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>Grupo RB Capital</b>	O grupo econômico constituído pelo Gestor, pelo Consultor Imobiliário, e por suas sociedades coligadas, controladas, controladoras e sob controle comum.
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>Imóveis</b>	Os imóveis residenciais objeto dos Empreendimentos Imobiliários.
<b>Imóveis Faixa Preço I</b>	Os Imóveis enquadráveis no programa Minha Casa Minha Vida ou outro programa que venha a substituí-lo. Caso o programa Minha Casa Minha Vida seja extinto sem ser substituído por outro programa similar, então serão considerados Imóveis Faixa Preço I aqueles com preço no lançamento equivalente ou inferior a R\$ 130.000,00 (centro e trinta mil reais).
<b>Imóveis Faixa Preço II</b>	Os Imóveis enquadráveis no SFH e que não sejam Imóveis Faixa Preço I. Na data de constituição do Fundo, o SFH determinava que os Imóveis enquadráveis no SFH são aqueles com preço equivalente ou inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).
<b>Imóveis Faixa Preço III</b>	Quaisquer Imóveis com preço de lançamento superior aos Imóveis Faixa Preço II.
<b>Incorporadores</b>	Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser, inclusive, sócios das Sociedades Investidas ou as próprias Sociedades Investidas.
<b>Índice de Inflação</b>	Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, calculado pela Fundação Getulio Vargas, ou, caso o INCC seja extinto, qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que reflita a inflação dos preços de materiais de construção e da mão-de-obra do setor da construção civil, usualmente utilizado pelos Incorporadores.
<b>Instituições Financeiras Autorizadas</b>	Qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (i) Banco Morgan Stanley S.A., (ii) Itaú Unibanco S.A., (iii) Banco Itaú BBA S.A., (iv) Banco Bradesco S.A., (v) Banco do Brasil S.A., (vi) Banco Citibank S.A., (vii) HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo, (viii) Banco Santander (Brasil) S.A., e (ix) Caixa Econômica

	Federal, e (x) Banco ABN-AMRO Real S.A.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	O Coordenador Líder e as Corretoras Contratadas.
<b>Instrução CVM n.º 400/03</b>	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 409/04</b>	A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 472/08</b>	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Investidores Institucionais</b>	Investidores Qualificados, cujas ordens específicas de investimento no Fundo representem valor equivalente a, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) e que adiram ao mecanismo de Chamada de Capital Garantia, sem prejuízo da faculdade atribuída ao Gestor de, excepcionalmente e a seu exclusivo critério, dispensar a adesão de qualquer Investidor Institucional ao mecanismo de Chamada de Capital Garantia ou aceitar outros mecanismos e/ou tipos de garantia eventualmente propostos. Não há limite máximo de investimento para os Investidores Institucionais.
<b>Investidores Não-Institucionais</b>	Investidores Qualificados, observado o valor mínimo de investimento estabelecido no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, equivalente a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), e que adiram ao mecanismo Chamada de Capital Fundo FIC. Não há limite máximo de investimento para os Investidores Não-Institucionais.
<b>Investidores Qualificados</b>	Pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Crédito Câmbio e Seguros.
<b>Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação</b>	Jurisdição que não tributa a renda ou que tributa a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
<b>IRPJ</b>	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
<b>Justa Causa</b>	A comprovação de que o Consultor Imobiliário ou o Gestor, conforme o caso: (i) atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como Consultor Imobiliário ou, conforme aplicável, como Gestor; (ii) descumpriu obrigações legais ou contratuais que deveria

	<p>observar como Consultor Imobiliário ou, conforme aplicável, como Gestor, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento da obrigação; e/ou (iii) teve sua falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial decretada ou deferida, conforme o caso.</p>
<b>Laudo de Avaliação</b>	<p>O laudo de avaliação de imóveis, bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, de acordo com orientação do Consultor Imobiliário, nos termos do Anexo I da Instrução CVM n.º 472/08.</p>
<b>LCI</b>	<p>Letra de Crédito Imobiliário.</p>
<b>Lei n.º 11.033/04</b>	<p>A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.</p>
<b>Lei n.º 4.591/64</b>	<p>Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.</p>
<b>Lei n.º 8.668/93</b>	<p>Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p>
<b>Lei n.º 9.779/99</b>	<p>Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.</p>
<b>Lote Suplementar de Quotas</b>	<p>Emissão de Quotas no âmbito da Oferta em quantidade correspondente a até 15% (quinze por cento) da quantidade de Quotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, conforme estabelecido na Seção 8, página 57 deste Prospecto Definitivo.</p>
<b>Minha Casa Minha Vida</b>	<p>O programa habitacional Minha Casa Minha Vida criado pelo Governo Federal nos termos da Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009.</p>
<b>Montante Mínimo</b>	<p>O montante mínimo de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) a ser obtido pelo Fundo com a subscrição de Quotas objeto da Oferta, a partir do qual o Fundo poderá iniciar suas atividades.</p>
<b>Oferta</b>	<p>A distribuição pública das Quotas, objeto deste Prospecto Definitivo, a qual será composta pela (i) Oferta de Dispersão e (ii) Oferta Institucional.</p>
<b>Oferta de Dispersão</b>	<p>A distribuição pública das Quotas destinada a Investidores Não-Institucionais, a qual será composta pelo montante de, no mínimo, 40% (quarenta por cento), e de, no máximo, 100% (cem por cento) das Quotas, a exclusivo critério do Coordenador Líder.</p>
<b>Oferta Institucional</b>	<p>A distribuição pública das Quotas destinada a Investidores Institucionais, a qual será composta pelo montante de, no máximo, 60% (sessenta por cento) das Quotas objeto da Oferta.</p>
<b>Parceiros</b>	<p>Os sócios das Sociedades Investidas e/ou investidores em</p>



	Empreendimentos Imobiliários, a serem previamente aprovados pelo Comitê de Investimentos e com os quais serão celebrados os Acordos de Sócios.
<b>Partes Interessadas</b>	Serão consideradas partes interessadas: (i) os Quotistas; (ii) o Administrador; (iii) o Gestor; (iv) o Consultor Imobiliário, e (v) os membros do Comitê de Investimentos
<b>Partes Relacionadas</b>	Serão consideradas Partes Relacionadas: (i) os funcionários, diretores, sócios ou representantes legais de qualquer Parte Interessada; (ii) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Interessada pessoa natural; (iii) as sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam controle comum em relação a qualquer Parte Interessada; (iv) 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 (v) conforme o caso, os fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados pelo Administrador ou pelo Gestor, exceto os Fundos RB Capital, conforme disposto no item 11.2 da Seção 11, página 107, deste Prospecto Definitivo.
<b>Participações Societárias</b>	A participação societária detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nas Sociedades Investidas.
<b>Patrimônio de Afetação</b>	Patrimônio objeto de incorporação imobiliária submetido ao regime de afetação, nos termos da Lei n.º 4.591/64.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Pedidos de Reserva</b>	Pedidos de reserva de Quotas objeto da Oferta de Dispersão que deverão ser realizados pelos Investidores Não-Institucionais que decidirem participar da Oferta de Dispersão, durante o Período de Reserva, junto a uma única Corretora Contratada, mediante o preenchimento de formulário específico, nos prazos e procedimentos descritos no Prospecto Preliminar.
<b>Período de Investimento</b>	Período de 3 (três) anos contados da data da autorização para funcionamento do Fundo concedida pela CVM, dentro do qual as Chamadas de Capital poderão ser realizadas, observado o disposto na Seção 11, páginas 107 a 112 deste Prospecto Definitivo.
<b>Período de Reserva</b>	Período compreendido entre 16 de julho de 2010 e 17 de setembro de 2010.
<b>PIB</b>	Produto Interno Bruto
<b>PIS</b>	Contribuição ao Programa de Integração Social.

<b>Preço de Emissão</b>	O preço de emissão das Quotas, conforme definido no Suplemento.
<b>Preço de Integralização</b>	O preço de integralização de cada Quota, que será correspondente ao Preço de Emissão atualizado pela variação do Índice de Inflação, calculada desde a data em que ocorrer a primeira integralização de Quotas no âmbito do Fundo até a data da integralização.
<b>Primeira Emissão</b>	A primeira emissão de Quotas, composta de, no mínimo, 60.000 (sessenta mil), e, no máximo, 190.000 (cento e noventa mil) Quotas, a qual é objeto da Oferta.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita na Seção 11, páginas 107 a 112 deste Prospecto Definitivo.
<b>Prospecto Definitivo</b>	Este prospecto definitivo da Oferta.
<b>Prospecto Preliminar</b>	O prospecto preliminar da Oferta.
<b>Prospectos</b>	O Prospecto Definitivo e o Prospecto Preliminar, referidos em conjunto.
<b>Quotas</b>	As quotas escriturais e nominativas da Primeira Emissão, representativas do patrimônio do Fundo.
<b>Quotistas</b>	Titulares de Quotas.
<b>Quotista Qualificado</b>	O Quotista residente e domiciliado no exterior cujo investimento nas Quotas é realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 2.689/00.
<b>Quantidade Adicional de Quotas</b>	Emissão de Quotas no âmbito da Oferta em quantidade correspondente a até 20% (vinte por cento) da quantidade de Quotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 14, parágrafo segundo, da Instrução CVM n.º 400/03, conforme estabelecido na Seção 8, página 57 deste Prospecto Definitivo.
<b>Regulamento</b>	O regulamento do Fundo.
<b>Remuneração Base</b>	O valor resultante da aplicação da taxa de 8% (oito por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) sobre o Preço de Integralização das Quotas, atualizado pela variação do Índice de Inflação, acumulado desde a data de integralização das Quotas até a data de apuração da Remuneração Base.
<b>Remuneração do Consultor Imobiliário</b>	A remuneração devida ao Consultor Imobiliário em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo, conforme descrita no item 10.12 da Seção 10, página 100 deste Prospecto Definitivo.
<b>Remuneração do Gestor</b>	A taxa devida ao Gestor pela gestão da Carteira, calculada e paga ao Gestor conforme descrito no item 10.12 da Seção 10, página 100 deste Prospecto Definitivo.

<b>Resolução CMN n.º 2.689/00</b>	A resolução do CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada.
<b>Roadshow</b>	Apresentações realizadas aos potenciais Investidores Qualificados no âmbito da Oferta, de acordo com o cronograma estimado da Oferta, página 66 deste Prospecto Definitivo.
<b>SECOVI</b>	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
<b>SFH</b>	O Sistema Financeiro de Habitação.
<b>Sociedades Investidas</b>	A(s) sociedade(s) por ações, de capital fechado, ou sociedades limitadas, que observem os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, e que terão como objeto social: (i) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas e/ou (ii) o investimento em Empreendimentos Imobiliários.
<b>SPE</b>	Sociedade de Propósito Específico
<b>Suplemento</b>	O suplemento do Regulamento que descreve as características específicas da Primeira Emissão, elaborado em observância ao modelo constante do Anexo I do Regulamento.
<b>Taxa de Administração</b>	A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, consultoria, custódia e escrituração do Fundo, calculada e paga nos termos do Regulamento e do item 10.12 da Seção 10, página 100 deste Prospecto Definitivo.
<b>Taxa de Performance</b>	Taxa de sucesso devida ao Consultor Imobiliário, calculada conforme descrito no item 10.12 da Seção 10, página 100 deste Prospecto Definitivo.
<b>Termo de Adesão</b>	O "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" do Fundo, a ser assinado pelos adquirentes das Quotas no ato de subscrição das Quotas.
<b>TIR</b>	Taxa Interna de Retorno
<b>Títulos em Garantia</b>	Qualquer um dos seguintes títulos: (i) títulos públicos federais líquidos, com vencimento superior a 3 (três) anos, (ii) CDBs emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas com vencimento superior a 3 (três) anos, e (iii) quotas de emissão de fundos de investimento classe referenciado DI administrados por Instituições Financeiras Autorizadas. Além dos títulos acima, excepcionalmente poderão ser considerados Títulos em Garantia outros títulos previamente aprovados pelo Administrador e pelo Gestor.
<b>VG</b>	Valor Geral de Vendas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO**

Este Prospecto Definitivo inclui expectativas de retorno, estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive nas Seções “RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, “Destinação dos Recursos e Política de Investimento” e “Visão Geral do Setor Imobiliário”, nas páginas 95, 107 e 119, respectivamente, deste Prospecto Definitivo.

As expectativas de retorno, estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou possam potencialmente vir a afetar os negócios e resultados do Fundo. Embora se acredite que estas estimativas e declarações futuras encontram-se baseadas em premissas razoáveis, elas estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que se dispõe atualmente. As expectativas de retorno, estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitado a:

- Alterações da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, nível de desemprego, crescimento populacional e confiança do consumidor, além de flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;
- Intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- Alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- Alterações nos preços praticados no mercado imobiliário, nos custos estimados em orçamento, na demanda por compra de imóveis;
- Capacidade do Fundo de implementar a Política de Investimento com sucesso;
- Atratividade, retorno e liquidez dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros;
- Capacidade do Fundo e/ou das Sociedades Investidas de encontrar Imóveis;
- Capacidade do Fundo de identificar Parceiros e negociar parcerias bem sucedidas no âmbito da consecução de suas atividades;
- Capacidade das Sociedades Investidas e/ou dos Empreendimentos Imobiliários de vender os Imóveis;
- Capacidade das Sociedades Investidas e/ou dos Parceiros de obterem mão de obra, produtos, materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- Obtenção de licenças e autorizações governamentais que eventualmente sejam necessárias para as construções em que o Fundo esteja envolvido;
- Capacidade de acessar o mercado de capitais em condições favoráveis; e
- Outros fatores de risco apresentados na Seção “Fatores de Risco” nas páginas 73 a 92 deste Prospecto Definitivo.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e expectativas. Tais estimativas e expectativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro do Fundo, sendo que os reais resultados do Fundo ou o desenvolvimento de suas atividades podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas, expectativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Definitivo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros do Fundo podem diferir substancialmente das expectativas dos prestadores de serviços do Fundo, das partes envolvidas na Oferta e dos investidores. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e expectativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento no Fundo.



### **3. APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

### O Coordenador Líder

Banco Morgan Stanley S.A.

O Morgan Stanley, entidade constituída de acordo com as leis de Delaware, Estados Unidos, com sede em Nova Iorque, Estados Unidos, foi fundado nos Estados Unidos como banco de investimento em 1935. Em meados de 1971 ingressou no mercado de *sales & trading*, e estabeleceu uma área dedicada a fusões e aquisições. Em 1984, o Morgan Stanley passou a oferecer o serviço de corretagem *prime*.

Em 1986, abriu seu capital no New York Stock Exchange NYSE. Em 1997, uniu-se com a Dean Witter, Discover & Co., originando uma das empresas globais líderes no mercado de *securities, asset management* e *credit services*. Em 2008, tornou-se um *bank holding company* e estabeleceu uma aliança estratégica com o Mitsubishi UFJ Group. Em 2009, formou uma *joint venture* com Smith Barney, combinando seus negócios de *wealth management*.

Atualmente o Morgan Stanley atua nas áreas de (i) *institutional securities* que engloba serviços de captação de recursos; de assessoria financeira, incluindo fusões e aquisições, reestruturações, *real estate* e *project finance*; empréstimos corporativos; assim como atividades de venda, negociação, financiamento e formação de mercado em valores mobiliários de renda fixa e variável, e produtos relacionados, incluindo câmbio e *commodities*; (ii) *global wealth management group* que engloba serviços de corretagem e assessoria em investimento; planejamento financeiro; crédito e produtos de financiamento; gestão de caixa; e serviços fiduciários; e (iii) *asset management* englobando produtos e serviços globais em investimentos em renda variável, renda fixa, e investimentos alternativos; incluindo fundos de *hedge*, fundos de fundos, e *merchant banking*, por meio de mais de 50 escritórios estrategicamente posicionados ao redor do globo. Em 31 de dezembro de 2009, o Morgan Stanley apresentou patrimônio líquido de US\$49.670 milhões e ativos totais no valor de US\$773.420 milhões.

Em 1997, Morgan Stanley estabeleceu um escritório permanente no Brasil, em São Paulo, e em 2001 fortaleceu sua posição no País ao constituir o Banco Morgan Stanley S.A. e a Morgan Stanley Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. O Banco Morgan Stanley S.A. é um banco múltiplo devidamente autorizado pelo Bacen com carteiras comercial, de investimento e câmbio. O Banco Morgan Stanley S.A. é uma subsidiária indiretamente controlada pelo Morgan Stanley. Atualmente o Banco Morgan Stanley S.A. desenvolve principalmente as atividades de banco de investimento, renda variável, renda fixa e câmbio no Brasil.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4. PERFIL DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DO GRUPO RB CAPITAL**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **PERFIL DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DO GRUPO RB CAPITAL**

### **4.1. O Administrador, Custodiante e Escriturador**

A Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, foi autorizada a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM n.º 1.223, de 8 de janeiro de 1990, conforme previsto no Artigo 23 da Lei 6.385/76, e na Instrução da CVM n.º 306 de 5 de maio de 1.999.

O conglomerado financeiro Citigroup atua em mais de 100 países e teve sua história iniciada em 1812, nos Estados Unidos da América. No Brasil desde 1915, foi pioneiro na prestação de serviços de custódia para terceiros em 1992 e iniciou a estratégia local com investidores institucionais em 1997.

Consagrado no mercado internacional financeiro como um dos maiores bancos em serviços aos mercados de capitais, o Citigroup disponibiliza às grandes corporações soluções de custódia local e também para investidores estrangeiros; serviços personalizados de fundos de investimentos, que envolvem o processamento de ativo e passivo, bem como a administração não-discrecional e serviços de controladoria.

### **4.2. O Gestor**

A RB Capital Investimentos Ltda. é uma gestora de investimentos devidamente registrada na CVM, especializada na gestão e administração de diferentes tipos de fundos de investimento, especialmente voltados aos diversos segmentos do setor imobiliário.

O Gestor conta com uma equipe dedicada, formada por profissionais experientes, com mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e no mercado imobiliário.

O Gestor atua na gestão de fundos com foco relacionado ao setor imobiliário. Neste contexto, estão incluídos fundos imobiliários, fundos de investimento em participação, fundos investimento em direitos creditórios e fundos de investimento crédito privado.

A partir do ano de 2009, além dos fundos abertos para investidores em geral, o Gestor passou também a desenvolver fundos exclusivos para fundações e para outros investidores institucionais.

Desde a sua fundação, o Gestor cresceu substancialmente em termos de ativos sob sua gestão e quantidade de fundos geridos e administrados. Na data deste Prospecto Definitivo, a RB Capital Investimentos possuía cerca de R\$ 800 milhões sob sua gestão distribuídos em 14 (quatorze) fundos de investimento, sendo que o montante total comprometido pelos investidores com os fundos geridos somava, na data deste Prospecto Definitivo, aproximadamente R\$ 1,3 bilhão.

### **4.3. O Consultor Imobiliário**

A RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda. é uma sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 11.426.501/0001-50, pertencente ao grupo econômico da RB Capital.

A RB Capital possui equipe de profissionais experientes, especializada na originação, seleção, investimento, desenvolvimento e monitoramento de projetos imobiliários, e possuía, na data deste Prospecto Definitivo, mais de R\$ 2,7 bilhões em ativos sob sua responsabilidade, atuando como investidora e/ou consultora de investimentos imobiliários.

Na sua participação no desenvolvimento de imóveis corporativos construídos sob encomenda (*build-to-suit*) ou na aquisição de imóveis já construídos com tais características, a RB Capital atua diretamente na originação e desenvolvimento de operações, como consultora imobiliária de fundos e veículos de investimento, tendo, na data deste Prospecto Definitivo, participado de 18 projetos imobiliários para empresas como Ambev, Carrefour, Wal-Mart, C&A, Saint-Gobain, Danfoss, Grupo Endesa, Barry-Callebaut, União de Lojas Leader, Magazine Luiza, entre outras, representando um volume de cerca de R\$ 500 milhões em ativos.

A RB Capital também atua como investidora ou consultora de investimentos de fundos de investimento imobiliários voltados para imóveis corporativos locados na modalidade *build to suit*, que totalizavam, na data deste Prospecto Definitivo, o montante de aproximadamente R\$ 310 milhões, tendo participado do RB Capital Agre Fundo de Investimento Imobiliário – FII, o primeiro fundo de investimento imobiliário estruturado nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 com foco em projetos residenciais e cujas quotas foram distribuídas sob regime de oferta pública destinada a investidores pessoas físicas.

Adicionalmente, a RB Capital ainda assessora diversos fundos de investimento imobiliário compostos por operações que constituem lastro de certificados de recebíveis imobiliários e/ou cédulas de crédito imobiliário:

Seguem abaixo alguns negócios de desenvolvimento imobiliário residencial com participação da RB Capital que merecem destaque:

- FIDC Caixa RB Capital Habitação: Fundo com alocação de R\$450 MM de recursos do FGTS, para financiar a construção de projetos imobiliários residenciais para média e baixa renda. A RB Capital é responsável pela originação, seleção, investimento e monitoramento dos ativos do Fundo. O Fundo é administrado pela Caixa Econômica Federal.
- RB Capital Agre Fundo de Investimento Imobiliário – FII, fundo já totalmente investido, voltado para empreendimentos imobiliários residenciais em desenvolvimento, o primeiro fundo de investimento imobiliário estruturado nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 com foco em projetos residenciais e cujas quotas foram distribuídas sob regime de oferta pública destinada a investidores pessoas físicas.
- Bravo Realty S.A. (portfólio RB Capital Desenvolvimento Residencial I): investimento em 22 (vinte e dois) projetos de desenvolvimento residencial, em parceria com dez incorporadores, com VGV total estimado de R\$ 1,8 bilhão, e 6.000 unidades em desenvolvimento, localizados principalmente na região Sudeste, bem como nas regiões Sul, Nordeste e Norte do Brasil.

#### *Processo de Investimento do Portfólio do RB Capital Desenvolvimento Residencial I*







A análise de projetos realizada pelo Grupo RB Capital no âmbito do portfólio do RB Capital Desenvolvimento Residencial I incluiu as seguintes etapas:

- (i) Originação ativa e passiva de potenciais investimentos em projetos;
- (ii) Avaliação detalhada do mercado em geral e do mercado imobiliário, do incorporador e do projeto, incluindo análise de projetos similares, preço de mercado, margens esperadas, exposição a risco, TIR e do retorno;
- (iii) Discussão do projeto e negociação dos termos e condições da operação, inclusive TIR, garantias e rendimento;
- (iv) Aprovação pelo comitê de investimentos;
- (v) Realização de *due diligence* financeira, legal e ambiental, avaliação do terreno por um membro independente e comparação entre estimativa e realidade;
- (vi) Avaliação independente: confirmação da avaliação do terreno por terceiros;
- (vii) Confirmação: comparação entre premissas e realidade; e
- (viii) Fechamento: preparação de documentos e desembolso de recursos.

Foram originados 107 (cento e sete) potenciais investimentos no âmbito do RB Capital Desenvolvimento Residencial I, sendo que 40 (quarenta) foram objeto da avaliação mencionada no item (ii) acima e 30 (trinta) foram negociados nos termos do item (iii) acima. Dentre os projetos objeto de negociação, 29 (vinte e nove) foram aprovados pelo comitê de investimentos, sendo que 22 (vinte e dois) foram confirmados e implementados.



Portfólio do RB Capital Desenvolvimento Residencial I

P1 – Natal, RN	P2 – Itupeva, SP	P3 – São Bernardo, SP
 <p><b>Produto:</b> Pref. Equity  <b>Investimento:</b> R\$ 6.8mm  <b>Participação:</b> 50.0%  <b>TIR Estimada a.a.:</b> INCC + 36%  <b>VGv Potencial:</b> R\$159.8mm  <b>Entrega:</b> Jul-12  <b># de Unidades:</b> 1,088  <b>% Vendida:</b> n.a  <b>Status:</b> Aprovado</p>	 <p><b>Produto:</b> Financiamento  <b>Investimento:</b> R\$ 6.5mm  <b>Participação:</b> -  <b>TIR Estimada a.a.:</b> INCC + 13%  <b>VGv Potencial:</b> R\$15.9mm  <b>Entrega:</b> N/A  <b># de Unidades:</b> 397  <b>% Vendida:</b> 50%  <b>Status:</b> Chaves <input checked="" type="checkbox"/></p>	 <p><b>Produto:</b> Equity  <b>Investimento:</b> R\$ 3.6mm  <b>Participação:</b> 25.0%  <b>TIR Estimada a.a.:</b> INCC + 24%  <b>VGv Potencial:</b> R\$78.3mm  <b>Entrega:</b> Mar-12  <b># de Unidades:</b> 520  <b>% Vendida:</b> n.a.  <b>Status:</b> Em aprovação</p>
P4 – São Paulo, SP	P5 – São Paulo, SP	P6 – São Paulo, SP
 <p><b>Produto:</b> Equity  <b>Investimento:</b> R\$ 1.7mm  <b>Participação:</b> 30.0%  <b>TIR Estimada a.a.:</b> INCC + 26%  <b>VGv Potencial:</b> R\$33.5mm  <b>Entrega:</b> Out-10  <b># de Unidades:</b> 228  <b>% Vendida:</b> 93%  <b>Status:</b> Em construção</p>	 <p><b>Produto:</b> Equity  <b>Investimento:</b> R\$ 2.3mm  <b>Participação:</b> 30.0%  <b>TIR Estimada a.a.:</b> INCC + 17%  <b>VGv Potencial:</b> R\$24.1mm  <b>Entrega:</b> Nov-10  <b># de Unidades:</b> 140  <b>% Vendida:</b> 69%  <b>Status:</b> Em construção</p>	 <p><b>Produto:</b> Equity + Financ. Terreno  <b>Investimento:</b> R\$ 6.3mm  <b>Participação:</b> 35.0%  <b>TIR Estimada a.a.:</b> INCC + 21%  <b>VGv Potencial:</b> R\$163.6mm  <b>Entrega:</b> Jan-13  <b># de Unidades:</b> 384  <b>% Vendida:</b> 61%  <b>Status:</b> Em construção</p>
P7 – São Paulo, SP	P8 – Porto Alegre, RS	P9 – São Paulo, SP
 <p><b>Produto:</b> Equity + Financ. Terreno  <b>Investimento:</b> R\$ 0.2mm  <b>Participação:</b> 35.0%  <b>TIR Estimada a.a.:</b> INCC + 28%  <b>VGv Potencial:</b> R\$13.5mm  <b>Entrega:</b> Mai-10  <b># de Unidades:</b> 108  <b>% Vendida:</b> 100%  <b>Status:</b> Em construção</p>	 <p><b>Produto:</b> Financiamento  <b>Investimento:</b> R\$ 1.8mm  <b>Participação:</b> 12.5%  <b>TIR Estimada a.a.:</b> INCC + 30%  <b>VGv Potencial:</b> R\$27.6mm  <b>Entrega:</b> Mar-11  <b># de Unidades:</b> 199  <b>% Vendida:</b> 100%  <b>Status:</b> Lançamento</p>	 <p><b>Produto:</b> Mezanino  <b>Investimento:</b> R\$ 1.3mm  <b>Participação:</b> 40.0%  <b>TIR Estimada a.a.:</b> INCC + 15%  <b>VGv Potencial:</b> R\$23.0mm  <b>Entrega:</b> N/A  <b># de Unidades:</b> 212  <b>% Vendida:</b> 100%  <b>Status:</b> Chaves <input checked="" type="checkbox"/></p>
P10 – São Paulo, SP	P11 – São Paulo, SP	P12 – Salvador, BA
 <p><b>Produto:</b> Equity  <b>Investimento:</b> R\$ 11.6mm  <b>Participação:</b> 16.0%  <b>TIR Estimada a.a.:</b> INCC + 26%  <b>VGv Potencial:</b> R\$295.9mm  <b>Entrega:</b> Out-11  <b># de Unidades:</b> 104  <b>% Vendida:</b> 81%  <b>Status:</b> Em construção</p>	 <p><b>Produto:</b> Equity  <b>Investimento:</b> R\$ 7.5mm  <b>Participação:</b> 29.0%  <b>TIR Estimada a.a.:</b> INCC + 25%  <b>VGv Potencial:</b> R\$113.9mm  <b>Entrega:</b> Jun-11  <b># de Unidades:</b> 224  <b>% Vendida:</b> 92%  <b>Status:</b> Em construção</p>	 <p><b>Produto:</b> Equity  <b>Investimento:</b> R\$ 1.8mm  <b>Participação:</b> 35.0%  <b>TIR Estimada a.a.:</b> INCC + 30%  <b>VGv Potencial:</b> R\$38.4mm  <b>Entrega:</b> Fev-11  <b># de Unidades:</b> 152  <b>% Vendida:</b> 86%  <b>Status:</b> Em construção</p>

**P13 – Belém, BA**



**Produto:** Equity  
**Valor:** R\$ 3.2mm  
**Participação:** 35.0%  
**TIR Estimada a.a.:** INCC + 27%  
**VGv Potencial:** R\$44.4mm  
**Entrega:** Mar-11  
**# de Unidades:** 128  
**% Vendida:** 99%  
**Status** Em construção

**P14 – Salvador, BA**



**Produto:** Equity  
**Valor:** R\$ 4.1mm  
**Participação:** 20.0%  
**TIR Estimada a.a.:** INCC + 26%  
**VGv Potencial:** R\$173.0mm  
**Entrega:** Ago-11  
**# de Unidades:** 600  
**% Vendida:** 88%  
**Status** Em construção

**P15 – São Paulo, SP**



**Produto:** Equity  
**Investimento:** R\$ 1.7mm  
**Participação:** 28.0%  
**TIR Estimada a.a.:** INCC + 24%  
**VGv Potencial:** R\$126.7mm  
**Entrega:** Mai-11 / Nov-11  
**# de Unidades:** 384  
**% Vendida:** 100%  
**Status** Em construção

**P16 – Belém, PA**



**Produto:** Equity  
**Investimento:** R\$ 1.9mm  
**Participação:** 35.0%  
**TIR Estimada a.a.:** INCC + 36%  
**VGv Potencial:** R\$30.2mm  
**Entrega:** Dez-10  
**# de Unidades:** 58  
**% Vendida:** 100%  
**Status** Em construção

**P17 - São Paulo, SP**



**Produto:** Equity  
**Investimento:** R\$1.7mm  
**Participação:** 17.0%  
**TIR Estimada a.a.:** INCC + 25%  
**VGv Potencial:** 52.4mm  
**Entrega:** Abr-10  
**# de Unidades:** 104  
**% Vendida:** 98%  
**Status** Em construção

**P18 – São Paulo, SP**



**Produto:** Equity  
**Investimento:** R\$ 2.4mm  
**Participação:** 22.0%  
**TIR Estimada a.a.:** INCC + 23%  
**VGv Potencial:** R\$54.1mm  
**Entrega:** Jan-11  
**# de Unidades:** 144  
**% Vendida:** 81%  
**Status** Em construção

**P19 - São Paulo, SP**



**Produto:** Equity  
**Investimento:** R\$ 5.4mm  
**Participação:** 20.0%  
**TIR Estimada a.a.:** INCC + 27%  
**VGv Potencial:** R\$131.1mm  
**Entrega:** Abr-11  
**# de Unidades:** 112  
**% Vendida:** 95%  
**Status** Em construção

**P20 – Belém, PA**



**Produto:** Equity  
**Investimento:** R\$ 1.0mm  
**Participação:** 35.0%  
**TIR Estimada a.a.:** INCC + 25%  
**VGv Potencial:** R\$52.2mm  
**Entrega:** Mai-12  
**# de Unidades:** 78  
**% Vendida:** 90%  
**Status** Lançamento

**P21 - São Paulo, SP**



**Produto:** Equity  
**Investimento:** R\$ 9.2mm  
**Participação:** 33.0%  
**TIR Estimada a.a.:** INCC + 25%  
**VGv Potencial:** R\$134.8mm  
**Entrega:** Set-10 / Set-11  
**# de Unidades:** 320  
**% Vendida:** 93%  
**Status** Em construção

**P22 – São Bernardo, SP**

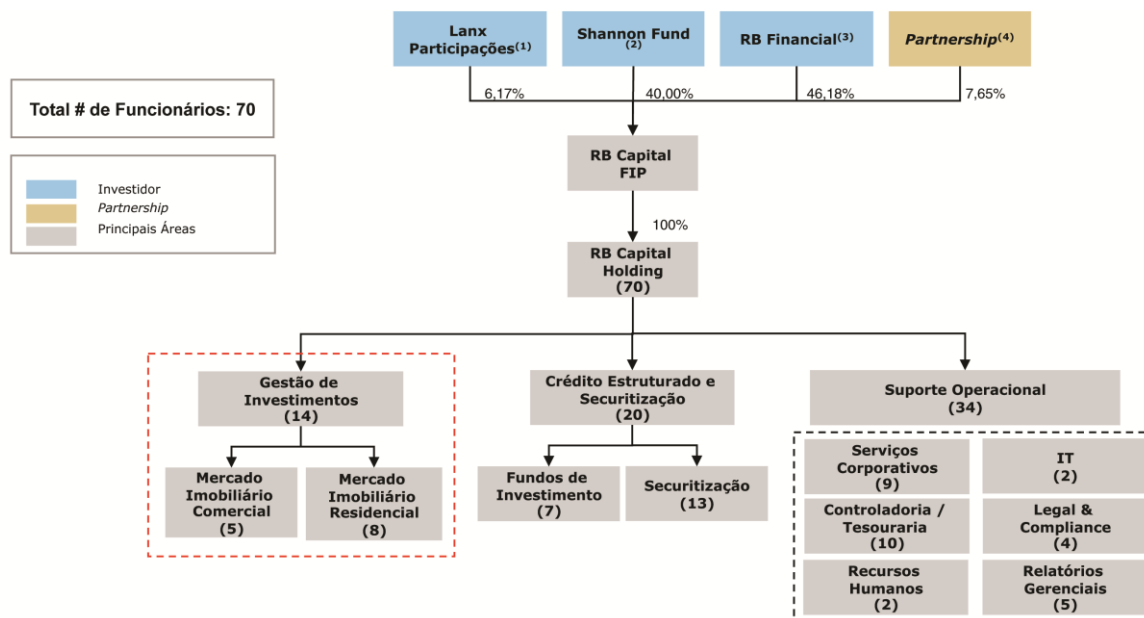


**Produto:** Equity  
**Investimento:** R\$ 2.5mm  
**Participação:** 20.0%  
**TIR Estimada a.a.:** INCC + 24%  
**VGv Potencial:** R\$49.9mm  
**Entrega:** Out-10  
**# de Unidades:** 304  
**% Vendida:** 95%  
**Status** Em construção

## 4.4. Grupo RB Capital

### Estrutura Organizacional do Grupo RB Capital

Segue abaixo estrutura organizacional do Grupo RB Capital na data deste Prospecto Definitivo:



(1) Entidade controlada por Andre Lara Resende, Marcelo Barará e Marcelo Medeiros, igualmente

(2) Fundo localizado na República da Irlanda, gerido pela Lanx Capital

(3) Entidade controlada por Luis Claudio Garcia (55%), Winston Fritsch (6%) e FIP administrado pela Rio Bravo DTVM (39%)

(4) Entidade composta por 8 sócios da RB Capital

### Destaques do Grupo RB Capital

- Em 2000, o Grupo RB Capital concluiu o primeiro investimento imobiliário proprietário;
- Em 2001, o Grupo RB Capital estruturou o primeiro *sale-and-lease-back corporate* para o HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo;
- Em 2004, o Grupo RB Capital estruturou os primeiros fundos de recebíveis imobiliários do mercado;
- Em 2007, o Grupo RB Capital estruturou a primeira securitização para a Companhia de Trens de São Paulo
- Em 2007, a Lanx Capital tornou-se um dos principais acionistas do Grupo RB Capital;
- Em 2007, o Grupo RB Capital estruturou o maior programa *built-to-suit* para a Petrobrás desde 2005;
- Em 2008, o Grupo RB Capital celebrou associação com o Banco Goldman Sachs para crédito imobiliário residencial;
- Em 2008, o Grupo RB Capital lançou o portfólio “RB Capital Desenvolvimento Residencial I”, o qual envolveu o investimento de R\$ 100 milhões e abrangeu os 22 projetos imobiliários listados abaixo, com um total de 6.000 unidades residenciais;

- Em 2009, o Grupo RB Capital foi selecionado como responsável pela gestão do primeiro fundo de financiamento à construção de empreendimentos residenciais com recursos do FGTS, no valor de R\$ 450 milhões;
- Em 2009, o Grupo RB Capital foi o maior emissor de CRI em termos de volume e, atualmente, é um dos líderes na incipiente indústria de fundos de crédito privado, com R\$ 900 milhões em ativos sob sua gestão;
- Em 2009, o Grupo RB Capital realizou emissão de CRI no valor de R\$ 1,1 bilhão, representando aproximadamente 28% (vinte e oito por cento) do mercado de CRI à época, sendo a maior emissora de CRI em 2009 por volume; e
- O valor total de emissões de CRI residenciais e CRI comerciais realizadas pelo Grupo RB Capital é superior a R\$ 3,4 bilhões, representando aproximadamente 20% (vinte por cento) das emissões de CR.

*Experiência dos profissionais do Grupo RB Capital na administração de fundos imobiliários*

Os sócios do Grupo RB Capital possuem vasta experiência na administração e consultoria de fundos imobiliários, sendo que participaram da estruturação, administração e/ou consultoria dos seguintes fundos:

<b>Fundos</b>	<b>Lançamento</b>	<b>Ativos (Junho / 2009)*</b>
FII Minas Industrial	31-Ago-95	99,6
FII Hermes	6-Out-95	51,0
FII Via Parque Shopping	6-Nov-95	83,4
FII Guanabara	4-Jul-96	16,5
FII Manhattan	12-Nov-96	13,8
FII Mistral	20-Dez-96	34,7
FII Property	19-Fev-97	155,8
FII Pateo Moinhos De Vento	7-Mar-97	65,6
FII Loginvest	10-Jun-98	45,9
FII Shopping Pátio Higienópolis	7-Dez-99	96,6
FII Rb Logística	30-Mai-00	968,7
FII FCM	20-Out-06	82,5
FII Araucárias	26-Mar-07	19,4
FII Vereda	31-Mai-07	32,9
FII I RB Capital	01-Dez-09	132,0
FII II RB Capital	<i>a definir</i>	a definir
Outros (< R\$10mm)		27,6
<b>Total</b>		<b>1.926,0</b>

\* Em milhares de reais  
Parceiros/Clientes

O Grupo RB Capital possui inúmeros parceiros/clientes, dentre os quais se destacam:

#### Securitização de Recebíveis

Cargill  
Nestlé  
Carrefour  
Unilever  
C&A  
IBM  
Petrobrás  
HSBC  
Ampla

#### Gestão de Investimentos Imobiliários

Brookfield Incorporações  
Cyrela  
Queiroz Galvão  
Rossi  
PDG Realty  
Agre  
Ecocil

#### *Valor agregado pelo Grupo RB Capital*

Por sua independência e grande conhecimento do mercado imobiliário brasileiro, o Grupo RB Capital tem o potencial de agregar valor ao Fundo utilizando-se de sua experiência no mercado imobiliário, incluindo:

- Capacidade de monitoramento do mercado, por meio da análise de produtos concorrentes no bairro ou região dos Empreendimentos Imobiliários;
- Administração ativa na tabela de preços de vendas, monitoramento da velocidade das vendas e controle de descontos eventualmente concedidos na tabela;
- Análise das despesas projetadas e realizadas no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, constante reconciliação das origens e aplicações de recursos do Fundo e monitoramento dos Empreendimentos Imobiliários *in loco*;
- Relacionamento com empresas do setor imobiliário e conhecimento dos riscos envolvidos em áreas ou projetos específicos;
- Conhecimento dos sistemas jurídico e fiscal brasileiros e capacidade de monitorar a *due diligence* externa dos Empreendimentos Imobiliários, incluindo o projeto, o terreno e a revisão dos Parceiros; e
- Acompanhamento dos preços e tendências demográficas.

#### **Breve descritivo da qualificação e da experiência profissional do grupo técnico do Grupo RB Capital**

##### **Alexandre Rhinow** (Sócio da RB Capital desde a sua fundação)

- Responsável pela área de investimentos imobiliários;
- Trabalhou na Rio Bravo Investimentos S.A. como sócio da área de assessoria financeira e operações estruturadas;
- Trabalhou no Morgan Stanley como associado da área de *project finance* (1999-2000);
- Trabalhou no Banco Pactual como associado da área de *corporate finance* (1993-1999); e
- Formado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (1995).

**Régis Dall’Agnese** (Sócio da RB Capital desde 2005)

- Responsável pela área de investimentos imobiliários residenciais;
- Trabalhou na Rio Bravo Investimentos S.A., de 1997 a 2003, estruturando e gerindo Fundos de Investimentos Imobiliários;
- Atuou de 2004 a 2006 com operações de securitização e crédito imobiliário estruturado;
- Em 2005, foi indicado pela revista “Investidor Institucional” como o melhor profissional do mercado de investimentos imobiliários;
- Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (1997); e
- Pós graduado em Economia Empresarial pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (2000).

**Marcelo Michalú** (Sócio da RB Capital desde a sua fundação)

- *Managing Director*, responsável pela área institucional e de relação com os investidores (2007);
- Diretor da área de Crédito e Securitização na Rio Bravo Investimentos S.A. (2004 – 2007);
- *Senior Associate* do *Private Equity* da Darby Overseas, em Washington (2000 – 2001);
- Trabalhou no Banco Pactual como responsável pela área de crédito de maior seguradora de performance, focada no setor imobiliário, em sociedade com a Swiss Re (1994 - 1999);
- Mestrado em Relações Internacionais, com especialização em International Finance & Banking, pela The Fletcher School of Law and Diplomacy – Tufts University (Boston, 2001); e
- Graduado e Mestre em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo (1994 e 1997, respectivamente).

**Cesar Nasser** (Sócio da RB Capital desde 2008)

- Responsável pela área de investimentos imobiliários comerciais;
- Trabalhou na WTorre, na originação e estruturação de empreendimentos imobiliários (1998 - 2007)
- Atuou na Tecnisa como gerencial comercial (1996 - 1998) e, antes disso, no Banco Pactual (1996) e na Corona S.A. (1992-1995); e
- Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (1991).

**Marcelo Barbará** (Sócio da RB Capital desde 2007)

- *Managing Director* e membro do Conselho de Administração desde 2007;
- Sócio fundador da Lanx Capital, acionista do Gestor;
- Anteriormente, foi *Managing Director* no Banco Credit Suisse, responsável pela área administrativa (1998-2001) e mesa de operações (2002 - 2003);
- Trabalhou mais de 10 anos no Banco Garantia em diferentes áreas (principalmente renda fixa e administração), 4 anos como sócio; e
- Formado (1982) e com Mestrado (1991) em finanças, ambos na FunGV / RJ.

**Luís Cláudio Garcia de Souza** (Sócio da RB Capital desde a sua fundação)

- Membro do Conselho de Administração desde 1998;
- Anteriormente, foi sócio do Banco Pactual, sendo responsável pela estruturação e distribuição de produtos financeiros estruturados;
- Responsável pela abertura da UBF, líder de crédito e *insurer bond* no Brasil (*associação* com Swiss Re); e
- Formado em Engenharia Civil na Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (1974) e Mestre pelo Massachusetts Institute of Technology (1975).

**Renato Giraldi**

- Desde 2009 é responsável pela relação comercial junto aos incorporadores e construtoras e pela origem de novos negócios;
- Trabalhou por 8 anos na área de Desenvolvimento de Negócios e Produtos Estruturados do Grupo Espírito Santo e na área de Finanças Corporativas da CM Capital Markets/ Royal Bank of Scotland; e
- Formado em Administração de Empresas pela Universidade Católica Portuguesa (2002).

**Leandro Marreto**

- Desde 2009 é responsável pelo acompanhamento das aprovações dos projetos investidos (projetos ainda em fase de aprovação), pelo monitoramento e fiscalização das obras dos projetos investidos e pela orçamentação de potenciais investimentos;
- Trabalhou no departamento de engenharia da WTorre; e
- Formado em Engenharia Civil pela FACENS e pós graduado em gestão ambiental pelo IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas.

### **Flavio Cagno**

- Desde 2010 é responsável pelo controle e monitoramento dos projetos investidos e pelo reporte com os investidores;
- Trabalhou na Vision Brazil Investments na área de Crédito Agrícola Estruturado e na área de Relação com Investidores; e
- Formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (2006) e em Direito pela Universidade de São Paulo (USP).

### **Maurício Bergamaschi**

- Desde 2010 é responsável pela análise de investimentos e financiamentos além do monitoramento do mercado Imobiliário residencial e das companhias listadas;
- Trabalhou na área de Relações com Investidores do Grupo AES Brasil (Eletropaulo e Tietê) e da Alupar Investimentos (Holding Alusa); e
- Formado em administração de empresas pelo IBMEC-SP (2006).

### **Marcus Fadul**

- Desde 2010 é responsável pela análise de investimentos e financiamentos, bem como pelo monitoramento do mercado imobiliário residencial, das companhias listadas e de projetos investidos;
- Trabalhou na área de fundos *offshore* do Banco Wells Fargo Advisors e na área comercial da corretora Northwestern Mutual Financial Network; e
- Formado em Administração de Empresas pela Saint Louis University (2008).

### **Mayra Padua**

- Desde 2009 é responsável pela área de desenvolvimento de produtos e desde 2008 apóia a área residencial na estruturação de operações de investimento e financiamento;
- Trabalhou como advogada no escritório Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados em operações societárias e de mercado de capitais; e
- Formada em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (2006) e pós graduada em Direito Societário pela Fundação Getúlio Vargas (2008).



## **Luis Ceccon**

- Atuante na cobertura comercial, estruturação e monitoramento de investimentos;
- Trabalhou no Banco BNP Paribas (Austrália), na Timber-Hill AG (Suíça), na construtora alemã Bilfinger Berger AG (Alemanha) e no Banco Morgan Stanley;
- Também trabalhou na Construtora Interamericana, incorporadora paulista de médio-porte, com atuação no segmento imobiliário residencial, como responsável pelas análises de investimento e monitoramento dos projetos desenvolvidos pela empresa;
- Formado em Engenharia de Produção pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (2003); e
- MBA na Mannheim University (em convênio com ESSEC – École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales e com a Warwick University), com ênfase em Finanças (2006).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**5. SUMÁRIO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DO FUNDO

<b>Nome</b>	RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
<b>Base Legal</b>	Lei n.º 8.668/93 e Instrução CVM n.º 472/08.
<b>Prazo</b>	O prazo do Fundo e da Primeira Emissão é de 5 (cinco) anos.
<b>Objetivo</b>	O objetivo do Fundo é obter resultados aos Quotistas, mediante investimento pelo Fundo, diretamente ou por meio de Sociedades Investidas, em Empreendimentos Imobiliários, os quais terão por objeto a aquisição e/ou construção de Imóveis para posterior venda, observados os critérios estabelecidos no Regulamento e neste Prospecto Definitivo.
<b>Política de Investimento</b>	<p>Observados os termos e condições do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, a Carteira poderá ser composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.</p> <p>O Fundo deverá investir, no mínimo, 90% (noventa por cento) do Capital Comprometido em Ativos Imobiliários, observadas as disposições do Regulamento e deste Prospecto Definitivo.</p> <p><u>Ativos Financeiros</u></p> <p>A parcela do patrimônio do Fundo que não for investida nos Ativos Imobiliários, por força do cronograma físico-financeiro de cada Empreendimento Imobiliário e das Chamadas de Capital, será alocada em Ativos Financeiros, em observância ao disposto abaixo.</p> <p>Durante o Período de Investimento, como regra geral o Fundo poderá manter parcela correspondente a até 10% (dez por cento) do Capital Comprometido aplicado em Ativos Financeiros.</p> <p>Durante o Período de Investimento, entre a data de integralização de Quotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Quotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Investimentos Imobiliários, sem necessidade de observância do percentual descrito acima.</p> <p>Após o Período de Investimento, como regra geral o Fundo poderá manter parcela superior a 10% (dez por cento) do Capital Comprometido aplicado em Ativos Financeiros, desde que referidos recursos estejam vinculados (i) ao investimento em Ativos Imobiliários que sejam objeto de compromissos de investimento celebrados durante o Período de Investimento ou (ii) pagamento de despesas e/ou outros encargos programados ou extraordinários do Fundo, nos termos da regulamentação e do Regulamento.</p>

### *Regras para Investimento pelo Fundo*

Os recursos a serem utilizados pelo Fundo para a realização de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros serão aportados pelos Quotistas, mediante a integralização de Quotas, à vista e/ou mediante a realização de Chamadas de Capital.

O Fundo somente poderá realizar Chamadas de Capital durante o Período de Investimento.

O Fundo poderá desembolsar recursos para desenvolvimento de Ativos Imobiliários ou celebrar compromissos de investimento em Ativos Imobiliários durante o Período de Investimento, sendo que uma vez encerrado o Período de Investimento, somente será admitido desembolso de recursos para o desenvolvimento de Ativos Imobiliários que tenham sido objeto de compromissos de investimento celebrados pelo Fundo durante o Período de Investimento.

Durante o Período de Investimento, recursos financeiros decorrentes de integralização de Quotas deverão ser desembolsados para desenvolvimento de Ativos Imobiliários no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de integralização de tais Quotas, exceto o disposto em relação a "Ativos Financeiros" acima.

Os recursos financeiros decorrentes de integralização de Quotas à vista nos termos deste Regulamento e do Suplemento deverão ser desembolsados para desenvolvimento de Ativos Imobiliários no prazo de até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da data de integralização de tais Quotas, sem prejuízo do disposto no item denominado "Ativos Financeiros" acima.

**Administrador, Custodiante e Escriturador** Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**Gestor** RB Capital Investimentos Ltda.

**Consultor Imobiliário** RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.

**Informações Adicionais** Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidas junto ao Administrador, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços e informações de contato descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta", nas páginas 57 a 70 deste Prospecto Definitivo.

**6. SUMÁRIO DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## SUMÁRIO DA OFERTA

<b>Emissor</b>	RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII
<b>Objeto da Oferta</b>	Quotas da Primeira Emissão
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Quotas objeto da Oferta pelo Preço de Emissão.
<b>Quantidade de Quotas da Oferta</b>	190.000 (cento e noventa mil) Quotas.
<b>Preço de Emissão das Quotas</b>	R\$ 1.000,00 (hum mil reais)
<b>Direitos e restrições das Quotas</b>	<p>As Quotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições e cada Quota atribuirá ao seu respectivo titular direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto.</p> <p>Os Quotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Quotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.</p>
<b>Quantidade Adicional de Quotas</b>	Nos termos do artigo 14, parágrafo segundo, da Instrução CVM n.º 400/03, a quantidade de Quotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Quotas inicialmente ofertada. A colocação da Quantidade Adicional de Quotas observará as mesmas condições e preço das Quotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
<b>Lote Suplementar de Quotas</b>	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, havendo demanda por parte dos Investidores Qualificados que a justifique, o Administrador poderá conceder às Instituições Participantes da Oferta opção para distribuição de Lote Suplementar de Quotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Quotas originalmente ofertada, excluída eventual Quantidade Adicional de Quotas. A opção de distribuição do Lote Suplementar de Quotas poderá ser exercida pelas Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador. A colocação do Lote Suplementar de Quotas observará as mesmas condições e preço das Quotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
<b>Preço de Integralização das Quotas</b>	O preço de integralização de cada Quota será correspondente ao Preço de Emissão atualizado pela variação do Índice de Inflação, calculada desde a data em que ocorrer a primeira integralização de Quotas no âmbito do Fundo até a data da integralização.
<b>Valor mínimo de investimento por Investidor Qualificado</b>	R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

<b>Público Alvo</b>	A Oferta é destinada a pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04.
<b>Oferta de Dispersão</b>	No âmbito da Oferta, o montante de, no mínimo, 40% (quarenta por cento), e de, no máximo, 100% (cem por cento) das Quotas, será destinado a Investidores Não-Institucionais, a exclusivo critério do Coordenador Líder.
<b>Oferta Institucional</b>	No âmbito da Oferta, o montante de, no máximo, 60% (sessenta por cento) das Quotas, será destinado a Investidores Institucionais.
<b>Regime de Distribuição das Quotas</b>	As Quotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização das Quotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.
<b>Data de Fechamento da Oferta</b>	27 de setembro de 2010.
<b>Negociação</b>	As Quotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a negociação das Quotas liquidada na Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa da Central Depositária BM&FBOVESPA.
<b>Coordenador Líder</b>	Banco Morgan Stanley S.A.  O Coordenador Líder contratou Corretoras Contratadas para participar da Oferta de Dispersão, as quais atuam sob a coordenação do Coordenador Líder e com os quais foram celebrados os Contratos de Adesão.
<b>Início da Oferta</b>	Na data de publicação do Anúncio de Início, qual seja, 23 de setembro de 2010.
<b>Divulgação do Resultado da Oferta</b>	O resultado da Oferta será divulgado no dia 28 de setembro de 2010, por meio da publicação do Anúncio de Encerramento no mesmo periódico utilizado para divulgação do Anúncio de Início.
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Quotas</b>	Os Investidores Não-Institucionais que decidirem participar da Oferta de Dispersão deverão enviar os Pedidos de Reserva mediante carta endereçada a uma única Corretora Contratada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, no Período de Reserva compreendido entre 16 de julho de 2010 e 17 de setembro de 2010.  O Coordenador Líder deverá realizar procedimento de Coleta de Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais. A Coleta de Intenções de Investimento será realizada no período compreendido entre 16 de julho de 2010 e 17 de setembro de 2010.

Na data de celebração do Pedido de Reserva, no caso de Investidores Não-Institucionais, e na data de subscrição das Quotas, no caso de Investidores Institucionais, o subscritor (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela respectiva Instituição Participante da Oferta junto à qual o subscritor tenha adquirido as Quotas; (ii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e do Prospecto Preliminar ou do Prospecto Definitivo, conforme o caso; (iii) assinará o Compromisso de Investimento, obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Quotas subscritas; (iv) assinará o Termo de Adesão, por meio do qual deverá (a) declarar sua qualidade de Investidor Qualificado, e (b) atestar que está ciente, dentre outras coisas, das disposições contidas no Regulamento, no Prospecto Preliminar e/ou no Prospecto Definitivo, conforme o caso, e no Compromisso de Investimento, bem como dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos no Regulamento e no Prospecto Preliminar e/ou no Prospecto Definitivo, conforme o caso; (v) deverá aderir ao mecanismo Chamada de Capital Fundo FIC, no caso de Investidores Não-Institucionais, ou ao mecanismo Chamada de Capital Garantia, no caso de Investidores Institucionais, sendo que o Gestor poderá, excepcionalmente, a seu exclusivo critério, dispensar a adesão de qualquer Investidor Institucional ao mecanismo de Chamada de Capital Garantia ou aceitar outros mecanismos e/ou tipos de garantia eventualmente propostos, e (vi) indicará um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Coordenador Líder e pelo Administrador nos termos do Regulamento.

As Quotas serão subscritas de acordo com os procedimentos descritos nos itens 8.1.2. a 8.1.5. da Seção "Termos e Condições da Oferta", nas páginas 57 a 63 deste Prospecto Definitivo. As Quotas subscritas por cada Investidor Não-Institucional e/ou Investidor Institucional serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, sendo que: **(i) 30% (trinta por cento) das Quotas subscritas por cada Investidor Não-Institucional e/ou Investidor Institucional no âmbito da Oferta serão integralizadas à vista de acordo com os procedimentos descritos nos itens 8.1.3. a 8.1.6. da Seção "Termos e Condições da Oferta", nas páginas 57 a 63 deste Prospecto Definitivo, e (ii) o restante das Quotas subscritas por cada Investidor Não-Institucional e/ou Investidor Institucional no âmbito da Oferta serão integralizadas conforme Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador aos Quotistas durante o Período de Investimento, nos termos do Regulamento, até que 100% (cem por cento) das Quotas subscritas pelos Quotistas tenham sido integralizadas.**

A Oferta encerrar-se-á na Data de Fechamento.

<b>Montante Mínimo</b>	O Fundo poderá iniciar suas atividades desde que tenham sido subscritas Quotas representando o Montante Mínimo, ou seja, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Quotas, observado o disposto acima, sendo que as Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.
<b>Anúncios relacionados à Oferta</b>	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal "Valor Econômico", de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Quotas.
<b>Inadequação de Investimento</b>	O investimento em Quotas representa um investimento de risco. Dessa forma, os investidores estarão sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados aos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, à liquidez das Quotas, e à volatilidade do mercado de capitais. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 73 a 92 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Quotas.
	<b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</b>
<b>Informações Adicionais</b>	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção 8, páginas 57 a 70 deste Prospecto Definitivo.

**7. DECLARAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **DECLARAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER**

O Administrador e o Coordenador Líder prestam as declarações abaixo em relação à Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400/03. As declarações abaixo, devidamente assinadas, integram o presente Prospecto Definitivo na forma dos Anexos III e IV, respectivamente:

O Administrador declara que (i) o Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Quotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Quotas.

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o Prospecto Definitivo, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Quotas ofertadas, do Fundo, do Administrador e de suas atividades, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**8. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### 8.1. Características da Oferta

#### 8.1.1. A Oferta

O Fundo foi constituído e o Regulamento e a Primeira Emissão aprovados em 13 de maio de 2010, por ato único do Administrador, conforme instrumento particular registrado no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob n.º 3379547, em 14 de maio de 2010. O Regulamento foi alterado em 13 de agosto de 2010, por instrumento particular do Administrador devidamente registrado no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 16 de agosto de 2010, sob n.º 3387759.

As Quotas serão objeto de distribuição pública primária no mercado de balcão não organizado, de acordo com a Instrução CVM n.º 400/03 e com a Instrução CVM n.º 472/08, e em observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição e do disposto abaixo.

A Oferta compreende a Oferta de Dispersão e a Oferta Institucional.

A Oferta será conduzida de acordo com a Instrução CVM n.º 400/03 e a Instrução CVM n.º 472/08, e em observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição. A Oferta poderá ser concluída mesmo mediante distribuição parcial das Quotas, desde que tenham sido subscritas Quotas representando o Montante Mínimo, sendo que as Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. A Oferta não compreende a venda de quotas dos Fundos FIC.

A Chamada de Capital Fundo FIC tem por objetivo proteger o Fundo contra o risco de crédito dos Investidores Não-Institucionais no âmbito das Chamadas de Capital. Os Investidores Não-Institucionais, manterão os recursos necessários para integralizar as Quotas de sua titularidade que não tenham sido integralizadas à vista na Data de Fechamento, no âmbito de Chamadas de Capital, aplicados em um dos Fundos FIC e à disposição do respectivo Administrador do Fundo FIC, o qual repassará ao Fundo, sempre que necessário, recursos necessários para integralizar Quotas subscritas e ainda não integralizadas na Data de Fechamento. Os Fundos FIC serão constituídos e registrados na CVM nos termos da regulamentação aplicável.

A Chamada de Capital Garantia também tem por objetivo proteger o Fundo contra o risco de crédito dos Investidores Institucionais no âmbito das Chamadas de Capital. Os Investidores Institucionais manterão Títulos em Garantia sob controle do Agente de Garantia, para assegurar que os pagamentos referentes a integralizações de Quotas no âmbito das Chamadas de Capital sejam realizados.

**A Oferta não é destinada a investidores que necessitem de ampla liquidez em seus investimentos.**

#### 8.1.2. Público Alvo

A Oferta de Dispersão será destinada aos Investidores Não-Institucionais e a Oferta Institucional será destinada aos Investidores Institucionais.

#### *Oferta de Dispersão*

O montante de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) e de, no máximo, 100% (cem por cento) das Quotas objeto da Oferta será destinado a Investidores Não-Institucionais, a exclusivo critério do Coordenador Líder.

Cada Investidor Não-Institucional que decidir participar da Oferta de Dispersão deverá, durante o Período de Reserva, qual seja, entre 16 de julho de 2010 e 17 de setembro de 2010, enviar o Pedido de Reserva a uma única Corretora Contratada e aderir ao mecanismo Chamada de Capital Fundo FIC.

Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais ser superior à quantidade de Quotas objeto da Oferta de Dispersão, será observado o procedimento descrito no item (ix) do parágrafo abaixo.

Os Pedidos de Reserva serão efetuados por Investidores Não-Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, observadas as exceções descritas abaixo e observadas as condições do próprio Pedido de Reserva, sendo que:

(i) a exigência de depósito prévio do valor do investimento pretendido por cada Investidor Não-Institucional ficará à critério de cada Corretora Contratada, mas, na data da realização do Pedido de Reserva, os Investidores Não-Institucionais terão que ter aderido ao mecanismo de Chamada de Capital Fundo FIC;

(ii) a quantidade de Quotas a serem subscritas por cada Investidor Não-Institucional e o respectivo valor do investimento serão informados aos Investidores Não-Institucionais, até as 12:00 horas do 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de encerramento do Período de Reserva, pela Corretora Contratada com a qual cada Investidor Não-Institucional tiver efetuado Pedido de Reserva, por meio de correspondência eletrônica, ou, na sua ausência, por telefone ou carta, sendo a quantidade de Quotas a serem subscritas limitada ao valor do respectivo Pedido de Reserva;

(iii) cada Investidor Não-Institucional deverá transferir ao Fundo FIC ao qual tiver aderido no momento da realização do Pedido de Reserva o valor equivalente a 70% (setenta por cento) do total das Quotas que lhe tiverem sido alocadas no âmbito da Oferta de Dispersão, conforme informado nos termos do item (ii) acima, até as 16:00 horas do 2º (segundo) Dia Útil contado da data de encerramento do Período de Reserva, **sendo que referidos recursos serão utilizados para a integralização de Quotas, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas nos termos do Regulamento e do respectivo Compromisso de Investimento.** Os Administradores dos Fundos FIC deverão fornecer ao Administrador a relação, por escrito, dos Investidores Não-Institucionais que realizaram a transferência dos valores de que trata esse item, até as 12:00 horas do 3º (terceiro) Dia Útil contado do encerramento do Período de Reserva;

(iv) com base nas informações disponibilizadas nos termos do item (iii) acima, o Administrador fornecerá à BM&FBovespa relação escrita dos Investidores Não-Institucionais que realizaram a transferência dos valores referidos no item (iii) acima aos Fundos FIC até as 16:00 horas do 3º (terceiro) Dia Útil contado do encerramento do Período de Reserva, sendo que a Central Depositária BM&FBovespa, de posse da referida relação, fornecerá às Corretoras Contratadas, na mesma data, a relação dos Investidores Não-Institucionais aptos a participar da Oferta de Dispersão, observado que caberá a cada Corretora Contratada cancelar os Pedidos de Reservas dos Investidores Não-Institucionais excluídos da Oferta de Dispersão;

(v) **a Central Depositária BM&FBovespa não será responsável, sob qualquer hipótese, pelo cancelamento dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não-Institucionais que não tenham atendido à condição prevista no item (iii) acima, bem como não será responsável, caso qualquer Corretora Contratada não proceda ao cancelamento dos Pedidos de Reserva dos seus respectivos clientes Investidores Não-Institucionais que não tenham atendido à condição prevista no item (iii) acima e, portanto, não estejam aptos a participar da Oferta de Dispersão. Nos termos do item (iv) acima, caberá tão somente à Central Depositária BM&FBovespa fornecer às Corretoras Contratadas a relação dos Investidores Não-Institucionais aptos a participar da Oferta de Dispersão, conforme informação fornecida pelo Administrador;**

(vi) cada Investidor Não-Institucional, que tiver realizado a transferência de que trata o item (iii) acima, deverá efetuar, junto à Corretora Contratada com que tenha efetuado o Pedido de Reserva, até as 11:00 horas da Data de Fechamento, a subscrição da quantidade de Quotas informada conforme o item (ii) acima, **bem como a integralização de 30% (trinta por cento) da quantidade de referidas Quotas em recursos imediatamente disponíveis;**

(vii) após as 16:00 horas da Data de Fechamento, a Central Depositária BM&FBOVESPA, em nome de cada uma das Corretoras Contratadas que tenham recebido Pedidos de Reserva, entregará, a cada um dos Investidores Não-Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva, tão somente o número de Quotas correspondente ao valor efetivamente integralizado por cada Investidor Não-Institucional, nos termos do item (vi) acima, ou seja, o equivalente a 30% (trinta por cento) das Quotas alocadas para cada Investidor Não-Institucional no âmbito da Oferta de Dispersão, ressalvadas (a) as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens (x), (xi) e (xii) abaixo, respectivamente, e (b) a possibilidade de rateio prevista no item (ix) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Quota, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Quotas. O restante das Quotas subscritas por cada Investidor Não-Institucional lhe será entregue pelo Administrador, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Quotas, na medida que referidas Quotas forem integralizadas no âmbito das Chamada de Capital realizadas nos termos do Regulamento;

(viii) caso a quantidade de Quotas correspondente à totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais venha a ser igual ou inferior à Oferta de Dispersão, todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e eventuais sobras de Quotas da Oferta de Dispersão serão ofertadas a Investidores Institucionais;

(ix) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja superior à Oferta de Dispersão, somada à sobra de Quotas destinadas prioritariamente aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional, caso existente, será realizado o rateio das Quotas com base no critério de divisão igualitária e sucessiva das Quotas entre todos os Investidores Não-Institucionais, limitado ao valor individual de cada um dos Pedidos de Reserva e à quantidade total de Quotas objeto da Oferta de Dispersão, somada à sobra das Quotas destinadas prioritariamente aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional abaixo, caso existente. Excepcionalmente neste caso, o valor mínimo de investimento no Fundo poderá ser inferior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), observadas as demais características da Oferta, devendo ser restituída a parcela do depósito prévio de que trata o item (i) acima e que não seja utilizado para fins de integralização nos termos do item (iii) acima, no prazo de 3 (três) Dias úteis, com acréscimo de remuneração, se for o caso, mas sem juros ou correção monetária, e dedução de quaisquer encargos ou tributos;

(x) na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não-Institucionais, ou a sua decisão de investimento, os Investidores Não-Institucionais poderão desistir do Pedido de Reserva após a publicação do Anúncio de Início, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 400/03. Nesta hipótese, os Investidores Não-Institucionais deverão informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Corretora Contratada com a qual tiverem efetuado Pedido de Reserva, até as 11:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, nos termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva, o qual será automaticamente cancelado pela respectiva Corretora Contratada, devendo ser restituídos integralmente os valores eventualmente dados em contrapartida às Quotas (ou ao Fundo FIC), no prazo de 3 (três) Dias úteis, com acréscimo de remuneração, se for o caso, mas sem juros ou correção monetária, e dedução de quaisquer encargos ou tributos;

(xi) na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, inclusive em razão da não colocação do Montante Mínimo, ou na hipótese de rescisão ou resilição do Contrato de Distribuição, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada uma das Corretoras Contratadas comunicará aos Investidores Não-Institucionais que com elas tenham realizado Pedido de Reserva, o cancelamento da Oferta, o que ocorrerá, inclusive, por meio de publicação de aviso ao mercado no periódico destacado para publicação das informações do Fundo, devendo ser restituídos integralmente os valores eventualmente dados em contrapartida às Quotas (ou ao Fundo FIC), no prazo de 3 (três) Dias úteis, com acréscimo de remuneração, se for o caso, mas sem juros ou correção monetária, e dedução de quaisquer encargos ou tributos;

(xii) os Investidores Não-Institucionais interessados em adquirir Quotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos Pedidos de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) da totalidade das Quotas ofertadas ou (b) de no mínimo, Quotas que representem o Montante Mínimo, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400/03. No caso das condições estabelecidas pelo Investidor Não-Institucional no Pedido de Reserva não serem atendidas, o referido documento será automaticamente cancelado pela Corretora Contratada, devendo ser restituídos integralmente os valores eventualmente dados em contrapartida às Quotas (ou ao Fundo FIC), no prazo de 3 (três) Dias úteis, com acréscimo de remuneração, se for o caso, mas sem juros ou correção monetária, e dedução de quaisquer encargos ou tributos; e

(xiii) na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Corretoras Contratadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo Contrato de Adesão ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM n.º 400/03 e Instrução CVM n.º 472/08 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM n.º 400/03, tal Corretora Contratada deixará de integrar as Instituições Participantes da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores Não-Institucionais, que com ela tenham realizado Pedido de Reserva, sobre o referido cancelamento, devendo ser restituídos integralmente os valores eventualmente dados em contrapartida às Quotas (ou ao Fundo FIC), no prazo de 3 (três) Dias úteis, com acréscimo de remuneração, se for o caso, mas sem juros ou correção monetária, e dedução de quaisquer encargos ou tributos.

Os Investidores Não-Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva deverão ler cuidadosamente os termos e condições estabelecidos nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes do Prospecto Definitivo, especialmente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 73 e 92 deste Prospecto Definitivo.

Na data de assinatura do Pedido de Reserva, o subscritor (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela respectiva Corretora Contratada junto a qual o subscritor tenha realizado o Pedido de Reserva; (ii) assinará o Compromisso de Investimento; (iii) assinará o Termo de Adesão, indicando um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Coordenador Líder e pelo Administrador nos termos do Regulamento e do Prospecto Preliminar; e (iv) concordará com a adesão ao mecanismo Chamada de Capital Fundo FIC. Na data acima mencionada, as Corretoras Contratadas deverão entregar ao subscritor exemplar do Regulamento e do Prospecto Preliminar. Os documentos mencionados nos itens (i), (ii) e (iii) deste parágrafo terão sua eficácia jurídica condicionada à conclusão da Oferta, bem como à verificação da condição eventualmente imposta pelo Investidor Não-Institucional em conformidade com o item (xii) acima.

Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08.

### *8.1.3. Mecanismo para Subscrição e Integralização de Quotas no âmbito da Oferta de Dispersão*

**Investidores Não-Institucionais somente poderão participar da Oferta de Dispersão, por meio de adesão ao mecanismo Chamada de Capital Fundo FIC**, que consistirá: (i) no envio a um dos Administradores dos Fundos FIC, por cada Investidor Não-Institucional, no 2º (segundo) Dia Útil contado do encerramento do Período de Reserva, de recursos em moeda corrente nacional imediatamente disponíveis, em valor correspondente a 70% (setenta por cento) do montante total do Capital Comprometido referente às Quotas efetivamente subscritas por tal Investidor Não-Institucional no âmbito do Pedido de Reserva, para aplicação no respectivo Fundo FIC; (ii) exceto pelo disposto no item (iv) abaixo, a manutenção de tais recursos aplicados no Fundo FIC durante todo o Período de Investimento; (iii) na impossibilidade de negociação e resgate, pelos Investidores Não-Institucionais, das quotas dos Fundos FIC, sendo que o resgate das quotas dos Fundos FIC estará vinculado à verificação das hipóteses previstas no item (v) abaixo; (iv) autorização e outorga de poderes, de forma irrevogável e irretroatável, aos Administradores dos Fundos FIC para realizar, em nome de cada Investidor Não-Institucional, amortizações automáticas de quotas dos Fundos FIC, cujos recursos líquidos serão destinados exclusivamente para realizar integralizações parciais ou total das Quotas efetivamente subscritas e ainda não integralizadas pelos Investidores Não-Institucionais, a cada Chamada de Capital que venha a ser realizada pelo Fundo durante o Período de Investimento; (v) o resgate compulsório das quotas dos Fundos FIC (a) no Dia Útil imediatamente subsequente ao término do Período de Investimento ou (b) no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que o Investidor Não-Institucional tiver integralizado a totalidade de suas Quotas subscritas no âmbito da Oferta, o que ocorrer primeiro, quando os Fundos FIC serão automaticamente liquidados pelos Administradores dos Fundos FIC. Na hipótese (v) acima, os Investidores Não-Institucionais receberão o saldo líquido, se existente, de sua aplicação nos Fundos FIC, no prazo de até 3 (três) Dias úteis.

### *8.1.4. Oferta Institucional*

O Coordenador Líder deverá realizar procedimento de Coleta de Intenções de Investimento. A Coleta de Intenções de Investimento será realizada no período compreendido entre 16 de julho de 2010 e 17 de setembro de 2010. Neste procedimento, os Investidores Institucionais informarão qual o montante de Quotas que têm intenção de adquirir no âmbito da Oferta Institucional. Não serão admitidas reservas antecipadas para os Investidores Institucionais.

O montante de, no máximo, 60% (sessenta por cento) das Quotas objeto da Oferta será destinado prioritariamente à Oferta Institucional.

Caso o número de Quotas objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais:

(i) venha a ser igual ou inferior à Oferta Institucional, todos os Investidores Institucionais serão integralmente atendidos em suas ordens, e eventuais sobras de Quotas serão destinadas à Oferta de Dispersão; ou

(ii) exceda a Oferta Institucional, somada à eventual sobra de Quotas destinadas aos Investidores Não-Institucionais nos termos do item "Oferta de Dispersão", item (viii), acima, caso existente, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, levando em consideração o disposto no plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, com a expressa anuência do Administrador, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM n.º 400/03, melhor atendam ao objetivo de criar uma base diversificada de Quotistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação, ao longo do tempo, sobre as perspectivas do Fundo, sua estratégia de investimento, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Até as 12:00 horas do 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de encerramento do Período de Reserva, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio dos seus respectivos endereços eletrônicos, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, inclusive, mas não se limitando, a quantidade de Quotas alocadas, o Preço de Emissão e o valor a ser pago por cada Investidor Institucional referente à integralização de 30% (trinta por cento) da quantidade de Quotas subscritas por cada Investidor Institucional, bem como encaminharão os documentos de que tratam os itens (i) a (iv) do parágrafo abaixo.

Cada um dos Investidores Institucionais deverá pagar o valor referente à integralização de 30% (trinta por cento) da quantidade de Quotas que subscreveu, conforme informado nos termos do parágrafo acima, por meio da BM&FBOVESPA, até as 15:00 horas da Data de Fechamento, bem como encaminhar, ao Coordenador Líder, o respectivo (i) boletim individual de subscrição assinado; (ii) Compromisso de Investimento assinado; (iii) Termo de Adesão assinado, indicando um representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Coordenador Líder e pelo Administrador nos termos do Regulamento e do Prospecto Definitivo, para validação junto ao Coordenador Líder; e (iv) adesão ao mecanismo Chamada de Capital Garantia. Na Data de Fechamento o Coordenador Líder deverá entregar ao subscritor exemplar do Regulamento e do Prospecto Definitivo.

Na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, inclusive em razão da não colocação do Montante Mínimo, ou na hipótese de rescisão/resilição do Contrato de Distribuição, todas as Cartas de Intenção de Investimento serão automaticamente canceladas e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores Institucionais o cancelamento da Oferta, o que ocorrerá, inclusive, por meio de publicação de Aviso ao Mercado no periódico destacado para publicação das informações do Fundo.

Os Investidores Institucionais interessados em adquirir Quotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura das Cartas de Intenção de Investimento, no âmbito da Coleta de Intenções de Investimento, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade das Quotas ofertadas ou (ii) de, no mínimo, Quotas que representem o Montante Mínimo, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM n.º 400/03. No caso das condições estabelecidas pelo Investidor Institucional na Carta de Intenção de Investimento não serem atendidas, o referido documento será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder.

Na hipótese de não conclusão da Oferta por qualquer motivo, ou caso as condições estabelecidas pelo Investidor Institucional nos termos acima não sejam verificadas, (a) os valores eventualmente dados em contrapartida às Quotas deverão ser devolvidos no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Carta de Intenção de Investimento, sem juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, inciso I, da Instrução CVM n.º 472/08, devendo ser, neste caso, deduzidos dos encargos e tributos devidos, e (b) a Garantia eventualmente concedida pelo Investidor Institucional deverá ser imediatamente cancelada. Nas hipóteses acima, o boletim individual de subscrição, o Compromisso de Investimento e o Termo de Adesão assinados por cada Investidor Institucional, conforme o caso, não surtirão quaisquer efeitos, sendo considerados automaticamente nulos de acordo com os seus respectivos termos.

A entrega das Quotas aos Investidores Institucionais deverá ser efetivada na Data de Fechamento após as 16:00 horas.

Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08.



#### *8.1.5. Mecanismo para Subscrição e Integralização de Quotas no âmbito da Oferta Institucional*

**Investidores Institucionais somente poderão participar da Oferta Institucional, por meio de adesão ao mecanismo de Chamada de Capital Garantia**, que consistirá: (i) na constituição, pelo Investidor Institucional, de Garantia, representada por Títulos em Garantia com valor, até a Data de Fechamento, equivalente ao montante total do Capital Comprometido referente às Quotas efetivamente subscritas e ainda não integralizadas pelo Investidor Institucional na Data de Fechamento, em benefício do Fundo, para assegurar que os pagamentos devidos por tal Investidor Institucional no âmbito de cada Chamada de Capital sejam realizados; (ii) exceto pelo disposto no item (iii) abaixo, manutenção dos Títulos em Garantia onerados pela Garantia durante todo o Período de Investimento; (iii) autorização e outorga de poderes, de forma irrevogável e irretratável, ao Agente de Garantia para, em caso de descumprimento das obrigações do Investidor Institucional no âmbito de Chamadas de Capital, conforme previstas no Compromisso de Investimento, realizar a venda e/ou excussão dos Títulos em Garantia e utilizar o produto da excussão da Garantia exclusivamente em integralizações parciais ou total das Quotas efetivamente subscritas e ainda não integralizadas pelo Investidor Institucional; (iv) a liberação da Garantia e a desoneração dos Títulos em Garantia (a) no Dia Útil imediatamente subsequente ao término do Período de Investimento ou (b) no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que o Investidor Institucional tiver integralizado a totalidade de suas Quotas subscritas no âmbito da Oferta, o que ocorrer primeiro. O Gestor poderá, excepcionalmente, a seu exclusivo critério, dispensar a adesão de qualquer Investidor Institucional ao mecanismo de Chamada de Capital Garantia.

#### *8.1.6. Aplicação Inicial e Manutenção de Investimento no Fundo*

A primeira aplicação a ser realizada por cada Investidor Não-Institucional no Fundo, por meio da subscrição de Quotas no mercado primário, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), no âmbito da Oferta de Dispersão.

A primeira aplicação a ser realizada por cada Investidor Institucional no Fundo, por meio da subscrição de Quotas no mercado primário, deverá corresponder a, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no âmbito da Oferta Institucional. Não haverá valor máximo de investimento por Investidor Institucional no âmbito da Oferta Institucional.

Sem prejuízo do disposto nos parágrafos acima, o Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada Investidor Institucional e Investidor Não-Institucional.

#### *8.1.7. Registro da Oferta*

**A Oferta foi registrada na CVM, em 21 de setembro de 2010, sob nº CVM/SRE/RFI/2010/018, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e da Instrução CVM nº 400/03.**

#### *8.1.8. Quantidade de Quotas Objeto da Oferta*

Serão objeto da Oferta até 190.000 (cento e noventa mil) Quotas, de uma única classe, todas nominativas e escriturais, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá iniciar suas atividades desde que tenham sido subscritas Quotas representando o Montante Mínimo, ou seja, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Quotas, observado o disposto acima, sendo que as Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.

Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08.

#### *8.1.9. Lote Suplementar de Quotas e Quantidade Adicional de Quotas*

Nos termos do artigo 14, parágrafo segundo, da Instrução CVM n.º 400/03, a quantidade de Quotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Quotas inicialmente ofertada. A colocação da Quantidade Adicional de Quotas observará as mesmas condições e preço das Quotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, havendo demanda por parte dos Investidores Qualificados que a justifique, o Administrador poderá conceder às Instituições Participantes da Oferta opção para distribuição de Lote Suplementar de Quotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Quotas originalmente ofertada, excluída eventual Quantidade Adicional de Quotas. A opção de distribuição do Lote Suplementar de Quotas poderá ser exercida pelas Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador. A colocação do Lote Suplementar de Quotas observará as mesmas condições e preço das Quotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.

#### *8.1.10. Preço de Emissão das Quotas no Âmbito da Oferta*

O Preço de Emissão corresponderá a R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por Quota, totalizando a Oferta o montante de até R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais).

#### *8.1.11. Prazo de Colocação das Quotas*

Para informações sobre o prazo de colocação das Quotas, vide o Cronograma Indicativo da Oferta na página 66 deste Prospecto Definitivo.

#### *8.1.12. Preço de Integralização das Quotas*

O preço de integralização de cada Quota será correspondente ao Preço de Emissão atualizado pela variação do Índice de Inflação, calculada desde a data em que ocorrer a primeira integralização de Quotas no âmbito do Fundo até a data da integralização.

#### *8.1.13. Direitos e Restrições inerentes às Quotas*

As Quotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições e terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto, observado que não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Partes Relacionadas; (ii) o Gestor e suas Partes Relacionadas; e (iii) prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas. Não obstante, não se aplica a vedação aqui prevista, quando (i) os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas neste parágrafo; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável. As Quotas garantem aos Quotistas, ainda, direito de preferência na subscrição de novas quotas eventualmente emitidas pelo Fundo.

#### *8.1.14. Negociação das Quotas*

As Quotas serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, sendo a negociação e integralização das Quotas liquidada na Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa da Central Depositária BM&FBOVESPA, que também será responsável pela custódia das Quotas que estiverem depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA. O Administrador, na qualidade de prestador de serviços de custódia qualificada e escrituração das Quotas, será responsável pela custódia das Quotas que não estiverem depositadas na Central Depositária BM&FBOVESPA.

#### *8.1.15. Classificação de Risco*

A Oferta não conta com classificação de risco.

#### *8.1.16. Publicação de Informações sobre a Oferta*

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal "Valor Econômico", de modo a garantir aos investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Quotas.

### **8.2. Contrato de Distribuição**

#### *8.2.1. Procedimento de Distribuição e Forma de Colocação*

A Oferta terá início da data de publicação do Anúncio de Início e encerrar-se-á na Data de Fechamento, mediante a publicação do Anúncio de Encerramento. Não obstante, a Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, antes de findo o prazo de colocação das Quotas, em se verificando a subscrição de Quotas em valor correspondente ao Montante Mínimo ou mediante a subscrição da totalidade das Quotas.

Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, o Administrador deverá promover a liquidação do Fundo nos termos da Instrução CVM n.º 472/08.

As Quotas da Primeira Emissão serão distribuídas por meio da Oferta, a qual compreende (i) a Oferta de Dispersão, destinada aos Investidores Não-Institucionais, e (ii) a Oferta Institucional, destinada aos Investidores Institucionais, observado, para os Investidores Não-Institucionais, o valor inicial mínimo de investimento de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) no âmbito da Oferta de Dispersão, e para os Investidores Institucionais, o valor inicial mínimo de investimento de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) no âmbito da Oferta Institucional.

#### *8.2.2. Regime de Distribuição das Quotas*

As Quotas serão objeto de Oferta sob o regime de melhores esforços. O Coordenador Líder contratou as Corretoras Contratadas para participar da Oferta de Dispersão, as quais atuarão sob a sua coordenação e com as quais foram celebrados os Contratos de Adesão.

O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta não serão responsáveis pela subscrição e integralização das Quotas que não sejam inscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

#### *8.2.3. Remuneração do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta*

Em contraprestação aos serviços prestados nos termos do Contrato Distribuição, o Coordenador Líder fará jus à comissão correspondente a:

- (a) 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) incidentes sobre o produto resultante da multiplicação (i) da quantidade total de Quotas inscritas no âmbito da Oferta pelo (ii) preço unitário de emissão de cada Quota, qual seja, R\$ 1.000,00 (um mil reais), a ser paga pelo Fundo;
- (b) 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) incidentes sobre o produto resultante da multiplicação (i) da quantidade total de Quotas inscritas no âmbito da Oferta pelo (ii) preço unitário de emissão de cada Quota, qual seja, R\$ 1.000,00 (um mil reais), a ser paga pelo Consultor Imobiliário ou por suas sociedades coligadas, controladoras, controladas ou sob controle comum.

Em contraprestação aos serviços prestados nos termos do Contrato Distribuição e dos respectivos Contratos de Adesão, as Corretoras Contratadas farão jus, cada uma, à comissão correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) calculado sobre o (i) Capital Comprometido, durante o Período de Investimento e (ii) Patrimônio Líquido, após o encerramento do Período de Investimento, a ser deduzida

da parcela da Taxa de Administração que não corresponda à remuneração paga pelo Fundo pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração.

Sem prejuízo do pagamento da comissão devida nos termos do parágrafo acima, cada Corretora Contratada fará jus, ainda, à comissão bruta equivalente a (i) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor resultante da multiplicação (a) da quantidade total de Quotas colocadas pela Corretora Contratada no âmbito da Oferta de Dispersão (b) pelo Preço de Emissão, caso referido valor seja superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões reais) e até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou (ii) 1% (hum por cento) sobre o valor resultante da multiplicação (a) da quantidade total de Quotas colocadas pela Corretora Contratada no âmbito da Oferta de Dispersão (b) pelo Preço de Emissão, caso referido valor seja superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), a ser pago pelo Coordenador Líder na Data de Fechamento.

O pagamento da remuneração do Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Fechamento, em conta corrente de titularidade do Coordenador Líder previamente informada ao Administrador, ao passo que o pagamento da remuneração das demais Instituições Participantes da Oferta deverá ser feito em moeda corrente nacional, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, em conta corrente de titularidade de cada uma das demais Instituições Participantes da Oferta previamente informada ao Administrador, devendo cada uma das Instituições Participantes da Oferta emitir recibo das importâncias por elas recebidas a título de comissão.

A remuneração das Instituições Participantes da Oferta abrange todas as despesas incorridas pelas Instituições Participantes da Oferta, respectivamente, na realização da Oferta, de forma que nenhuma outra remuneração ou prêmio serão contratados ou pagos pelo Fundo e/ou pelo Administrador às Instituições Participantes da Oferta, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição e dos respectivos Contratos de Adesão.

### 8.3. Cronograma Indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista <sup>(1)</sup>
1.	Pedido de registro do Fundo e da Oferta na CVM	25.05.2010
2.	Exigências da CVM	23.06.2010
3.	Atendimento das exigências da CVM	15.07.2010
4.	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	16.07.2010 16.07.2010
5.	Início do Período de Reserva Início da apresentação para potenciais investidores ( <i>Roadshow</i> ) Início do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	16.07.2010 16.07.2010 16.07.2010
6.	Primeira Republicação do Aviso ao Mercado (com os logos das Corretoras Contratadas) Segunda Republicação do Aviso ao Mercado Terceira Republicação do Aviso ao Mercado	28.07.2010 16.08.2010 06.09.2010
7.	Encerramento do Período de Reserva Encerramento do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	17.09.2010 17.09.2010
8.	Comunicação, aos Investidores Não-Institucionais e Institucionais, do resultado da alocação de Quotas no âmbito da Oferta	20.09.2010
9.	Transferência de valores aos Fundos FIC (correspondente a 70% (setenta por cento) das Quotas efetivamente alocadas aos Investidores Não-Institucionais no âmbito da Oferta de Dispersão)	21.09.2010
10.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	23.09.2010 23.09.2010
11.	Data de Fechamento	27.09.2010
12.	Publicação do Anúncio de Encerramento	28.09.2010

<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da BM&F BOVESPA.

#### **8.4. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM n.º 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM n.º 400/03, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se que os Investidores Institucionais e/ou Investidores não Institucionais que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos boletins de subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicar aos Investidores Institucionais e/ou Investidores não Institucionais que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início e às expensas do Fundo, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação do Coordenador Líder, seu interesse em manter a sua aceitação da Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

#### **8.5. Suspensão e Cancelamento da Oferta**

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM n.º 400/03, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta caso ela: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM n.º 400/03 ou do pedido registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

Na hipótese de suspensão ou o cancelamento da Oferta os Investidores Institucionais e/ou Investidores não Institucionais que já tiverem aderido à Oferta deverão ser informados, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

## 8.6. Demonstrativo dos Custos da Oferta

A tabela abaixo indica os custos relacionados à Oferta:

<b>Custo da Oferta</b>	<b>Montante (R\$)</b>	<b>% em relação ao montante total da Oferta*</b>
Comissão de Coordenação e Colocação	3.325.000	1,750
Apresentação a investidores e impressão de Prospectos **	100.000	0,053
Publicações **	215.000	0,113
Despesas de Registro CVM	82.870	0,044
Despesas de Registro na BM&FBOVESPA	77.700	0,041
Consultores Legais	250.000	0,132
<b>Total</b>	<b>4.050.570</b>	<b>2,132</b>
<i>* valores e percentuais arredondados</i>		
<i>** valores estimados</i>		

<b>Custo Unitário de Distribuição*</b>		
<b>Preço por Quota (R\$)**</b>	<b>Custo por Quota (R\$)</b>	<b>% em relação ao valor unitário da Quota</b>
1.000	21,32	2,131
<i>* valores e percentuais arredondados</i>		
<i>** com base no Preço de Emissão</i>		

<b>Montante Total da Oferta (R\$)</b>	<b>Custo Máximo da Oferta (R\$)</b>
190.000.000	4.050.570

## 8.7. Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para consulta e obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos investidores na CVM ou na BM&FBOVESPA apenas para consulta e reprodução.

O Coordenador Líder designou o Sr. Ricardo Behar como responsável por esclarecer quaisquer dúvidas e/ou prestar informações adicionais sobre a Oferta.

*Coordenador Líder:*

**Banco Morgan Stanley S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 6º andar

CEP 04538-132

São Paulo - SP

At.: Sr. Ricardo Behar

Telefone: (11) 3048-6000

Fax: (11) 3048-6099

Correio Eletrônico: ricardo.behar@morganstanley.com

Website: www.morganstanley.com.br/prospectos

*Instituições Participantes da Oferta*

*Administrador*

O Administrador designou o Sr. Erick Warner de Carvalho como responsável por esclarecer quaisquer dúvidas e/ou prestar informações adicionais sobre a Oferta.

**Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte  
CEP 01311-000  
São Paulo – SP  
At.: Sr. Erick Warner de Carvalho  
Telefone: (11) 4009-7090  
Fax: (11) 2122-2054  
Correio Eletrônico: erick.carvalho@citi.com  
Website: [www.citi.com.br/corporate](http://www.citi.com.br/corporate)

**Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar  
Rio de Janeiro – RJ  
Rua Formosa, 367 – 20º andar  
São Paulo – SP  
Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

**BM&FBOVESPA**

Rua XV de Novembro, n.º 275  
São Paulo – SP  
Website: [www.bovespa.com.br](http://www.bovespa.com.br)

*Gestor*

O Gestor designou o Sr. Alexandre Rhinow como pessoa responsável do Gestor pelo Fundo.

**RB Capital Investimentos Ltda.**

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar  
CEP 01448-000  
São Paulo - SP  
At.: Sr. Alexandre Rhinow  
Telefone: (11) 3127-2700  
Fax: (11) 3127-2708  
Correio Eletrônico: [ri@rbcapital.com.br](mailto:ri@rbcapital.com.br)

*Consultor Imobiliário*

O Consultor Imobiliário designou o Sr. Régis Dall'Agnese como pessoa responsável do Consultor Imobiliário pelo Fundo.

**RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.**

Rua Amauri, 255, 5º andar  
CEP 01448-000  
São Paulo - SP  
At.: Sr. Régis Dall'Agnese  
Telefone: (11) 3127-2700  
Fax: (11) 3127-2708  
Correio Eletrônico: [ri@rbcapital.com.br](mailto:ri@rbcapital.com.br)

*Auditores Independentes*

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas pela

**Tercos Grant Thornton Auditores Independentes - Sociedade Simples**

Avenida das Nações Unidas, n.º 12.995, 14º andar (conjunto 142) e 16º andar (conjunto 162)  
CEP 04578-000  
São Paulo –SP  
At.: José André Viola Ferreira  
Telefone: (11) 3054-0003  
Fax: (11) 3054-0077  
Correio Eletrônico: [Andre.ferreira@tercogt.com.br](mailto:Andre.ferreira@tercogt.com.br)  
Website: [www.tercogt.com.br](http://www.tercogt.com.br)

*Consultor Legal do Coordenador Líder*

**Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados**

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n.º 477  
CEP 01403-001  
São Paulo, SP  
At.: Marina Procknor  
Telefone: (11) 3147-7600  
Fax: (11) 3174-7770  
Website: [www.mattosfilho.com.br](http://www.mattosfilho.com.br)



## **9. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

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

Não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário, Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Quotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

O Fundo, Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário, Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas quotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Quotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na Carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Quotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor referente à integralização das Quotas adquiridas no âmbito da Oferta, exceto por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário, Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta.

### 9.1. Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos

***O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante no Fundo.***

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas de desenvolvimento de áreas e setores distintos, frequentemente implicam aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, dentre outras medidas. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

(a) taxas de juros;

O aumento da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros, observado que, num cenário de aumento da taxa de juros, o mercado consumidor poderá se retrair consideravelmente, acarretando uma menor demanda por financiamentos imobiliários e pelos Imóveis. Além disso, o aumento da taxa de juros aumentará o custo do financiamento imobiliário pós-fixado em Taxa Referencial – TR contratada pelas Sociedades Investidas. Por outro lado, um cenário de aumento da taxa de juros poderá resultar numa oferta menor de crédito aos consumidores e, portanto, numa menor demanda pelos Imóveis, bem como resultar numa oferta menor de crédito às Sociedades Investidas, para fins de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive em virtude do maior risco de crédito associado a financiamentos com custos mais elevados. Todos os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

(b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

A imposição de eventuais controles cambiais e restrições a remessas de divisas do Brasil para o exterior poderão diminuir o fluxo de investimentos para o Brasil e a oferta de crédito para instituições financeiras e empresas brasileiras, inclusive, mas não se limitando, empresas do setor imobiliário. Os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente a economia brasileira, o setor financeiro e o setor imobiliário como um todo, afetando de forma adversa as atividades e os resultados das Sociedades Investidas, do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

(c) flutuações cambiais;

Eventuais flutuações cambiais poderão gerar efeitos adversos na economia brasileira, podendo acarretar, inclusive, mas não se limitando, o aumento da inflação. Na hipótese de aumento da inflação, o Fundo estará exposto inclusive aos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (d) abaixo, o que poderá impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

(d) inflação;

A alta da inflação poderá encarecer a matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, por conseguinte, aumentar o custo dos Imóveis, o que poderá reduzir a demanda pelos Imóveis, assim como, na hipótese de compromissos de compra e venda de Imóvel indexados à inflação já celebrados, acarretar a inadimplência dos respectivos adquirentes dos Imóveis. O fato mencionado acima poderá impactar diretamente os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas. Ademais, a alta da inflação poderá resultar no aumento da taxa de juros e nos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (a) acima.

(e) liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos;

As oportunidades de investimento do Fundo estão relacionadas à necessidade de capital pelos Incorporadores. Num eventual cenário de maior liquidez dos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os Incorporadores poderão ampliar o seu acesso aos mercados financeiro e de capitais brasileiros, de modo que a sua demanda pelo capital disponibilizado pelo Fundo poderá reduzir drasticamente, afetando negativamente a capacidade do Consultor Imobiliário de identificar projetos imobiliários com a rentabilidade desejada pelo Fundo. Além disso, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderão aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pelo Fundo e, por conseguinte, a competição por projetos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

Um cenário econômico favorável usualmente propicia o aumento da oferta de crédito. O crescimento excessivo da oferta de crédito, por sua vez, poderá gerar o aumento excessivo da demanda por Imóveis e, conseqüentemente, a sobrevalorização dos Imóveis. O surgimento de crises econômicas ou financeiras em outros países poderão resultar num cenário recessivo em escala global, ocasionando, dentre outras coisas, indisponibilidade de crédito, desaceleração da economia e queda abrupta dos preços dos Imóveis. Em meio a esse cenário recessivo, os adquirentes dos Imóveis poderão ser incapazes de honrar com os seus compromissos de pagamento dos Imóveis, bem como poderá haver um descasamento significativo entre o valor do financiamento obtido pelos adquirentes para a aquisição dos Imóveis e o valor dos Imóveis (os quais são geralmente dados em garantia no âmbito dos referidos financiamento), afetando de forma significativa as instituições financeiras financiadoras dos Imóveis, o setor imobiliário e o sistema financeiro nacional como um todo. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

(f) política fiscal;

A deterioração da política fiscal brasileira poderá resultar na necessidade do Governo Federal diminuir consideravelmente seu subsídio ao setor habitacional, inclusive, mas não se limitando, por meio do orçamento elaborado para a Caixa Econômica Federal e para o Minha Casa Minha Vida. Além disso, a deterioração da política fiscal poderá acarretar a perda de confiança dos investidores, nacionais e internacionais, no Brasil e, dessa forma, a redução substancial do fluxo de investimentos para o Brasil. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas. Ainda, a deterioração da política fiscal brasileira poderá resultar em pressão inflacionária e, portanto, num movimento de alta da taxa de juros, sendo que, nessa hipótese, o Fundo estará exposto aos riscos descritos de forma não taxativa na alínea (a) acima.

(g) política habitacional;

O setor imobiliário brasileiro depende de forma significativa do SFH, sendo que qualquer alteração no SFH, inclusive, mas não se limitando, em relação à obrigatoriedade da alocação de recursos da poupança para o SFH, poderá impactar significativamente o ciclo de financiamentos e a demanda do setor imobiliário. Da mesma forma, a alteração da rentabilidade atribuída aos recursos alocados na poupança ou de qualquer outra variável aplicável à poupança, tal como na tributação, também poderá impactar o setor imobiliário. Ainda, qualquer alteração no Minha Casa Minha Vida poderá impactar substancialmente a demanda por novos imóveis de baixa renda. Os fatores mencionados acima poderão impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

(h) instabilidade social e política;

Eventual instabilidade social e política poderá acarretar a perda de confiança dos investidores, nacionais e internacionais, no Brasil e, dessa forma, a redução substancial tanto do fluxo de investimentos doméstico quanto do fluxo de investimentos para o Brasil. Esse fator poderá impactar os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

(i) crescimento do PIB e da renda *per capita*; e

O desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e a venda dos Imóveis dependem diretamente do contínuo crescimento econômico do Brasil (Produto Interno Bruto - PIB) e da renda *per capita*. Eventual revisão negativa das projeções de crescimento econômico do Brasil e da renda *per capita* poderão resultar, inclusive, mas não se limitando, na queda do poder aquisitivo da população brasileira, da oferta de crédito para o consumidor e para os Empreendimentos Imobiliários e na demanda pelos Imóveis. Os fatores mencionados acima poderão impactar de forma significativa os resultados das Sociedades Investidas e do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

(j) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

O Brasil é governado desde 2002 pelo mesmo presidente, Luiz Inácio Lula da Silva, sendo que em 2010 acontecerá eleição que decidirá o novo Presidente do Brasil. Independentemente de quem seja eleito o próximo Presidente do Brasil, a alteração de Presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. Além disso, o prazo do mandato presidencial é de 4 anos, o que corresponde a quase exatamente o prazo de duração do Fundo, ou seja, referidas modificações impactarão diretamente as atividades do Fundo e das Sociedades Investidas.

Vale mencionar, ainda, que o cenário da eleição presidencial envolve, usualmente, um clima de bastante ansiedade e expectativa em relação ao futuro do País, principalmente por parte de investidores nacionais e estrangeiros, preocupados, inclusive, mas não se limitando, com o futuro da política econômica do Brasil. A simples expectativa de alteração da forma de condução da política brasileira pelo novo presidente, inclusive no que diz respeito à política econômica, poderá afetar de forma adversa o ânimo de investidores nacionais e estrangeiros em relação a investimentos no Brasil, o que poderá afetar as variáveis da economia brasileira mencionadas nas alíneas acima.

Os fatos mencionados acima poderão impactar diretamente e de forma significativa as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente a rentabilidade dos Quotistas.

Em linhas gerais, a incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Quotistas.

***Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o das Quotas.***

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Quotas.

No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, das Sociedades Investida e a rentabilidade dos Quotistas.

***Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o Fundo, as Sociedades Investidas e os Ativos Financeiros e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Quotistas***

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, as Sociedades Investidas, os Ativos Financeiros e/ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Ainda, segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física titular de Quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Quotas emitidas e cujas Quotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Quotistas. Não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo 50 (cinquenta) Quotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Quotistas, os Quotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Quotas emitidas, e cujas Quotas lhe dêem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, às Sociedades Investidas e aos Quotistas (inclusive aqueles que não sejam pessoas físicas) permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do Fundo, das Sociedades Investidas e de seus Quotistas.***

O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser partes em demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e/ou as Sociedades Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

## **9.2. Riscos Associados ao Setor Imobiliário no Brasil, ao Fundo e às Quotas**

***Descasamento da rentabilidade dos Ativos Imobiliários com as obrigações assumidas pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas***

As Sociedades Investidas poderão assumir obrigações perante terceiros, pecuniárias (financiamentos) ou não (aquisição de material de construção, por exemplo), sendo que referidas obrigações estarão sujeitas a indexadores que poderão variar de forma significativa dos indexadores utilizados para remunerar os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros. Dessa forma, poderá ocorrer o descasamento entre os indexadores das obrigações assumidas pelas Sociedades Investidas e os indexadores da remuneração dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, o que poderá impactar diretamente as atividades do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***O não registro de instrumentos de aquisição dos Imóveis no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive pelas Sociedades Investidas, nos cartórios competentes poderá afetar a propriedade dos Imóveis no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive pelas Sociedades Investidas***

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis não tiverem sido registrados no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive, conforme o caso, em nome das Sociedades Investidas, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Patrimônio de Afetação de cada Empreendimento Imobiliário ou das Sociedades Investidas. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Quotistas.

***Certas atividades do Fundo e das Sociedades Investidas estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que poderá implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e das Sociedades Investidas***

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Imóveis pelo Fundo e/ou pelas Sociedades Investidas poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto Definitivo poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e das Sociedades Investida, afetando adversamente as atividades do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel por uma Sociedade Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Quotistas.

***As atividades do Fundo e das Sociedades Investidas estão sujeitas a uma extensa legislação e regulamentação ambiental, o que pode implicar o aumento de custo e limitar a estratégia do Fundo e das Sociedades Investidas***

As operações do Fundo e das Sociedades Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo e as Sociedades Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.



Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo ou por uma Sociedade Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Quotistas.

***O desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários depende diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar aumento de custo, dificuldades e atrasos na realização de referidos Empreendimentos Imobiliários e, conseqüentemente, nos resultados do Fundo***

O Fundo e/ou as Sociedades Investidas desenvolverão Empreendimentos Imobiliários envolvendo a construção de Imóveis para posterior venda. Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que falhas nesses serviços poderão afetar a condução das operações do Fundo e das Sociedades Investidas, acarretando inclusive aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que os Imóveis estejam prontos para venda, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de venda.

Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e ao funcionamento dos Imóveis poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Quotistas.

***Os Imóveis poderão ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, para fins de utilidade pública e interesse social, não sendo possível garantir que o pagamento da indenização às Sociedades Investidas ou ao Fundo se dará de forma justa***

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar os Imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos Imóveis que venham a ser adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Sociedades Investidas, do Fundo, suas situações financeiras e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, para a rentabilidade das Quotas.

***A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Imóveis poderão impactar as atividades do Fundo***

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários, incluindo os Imóveis e outros bens relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Quotistas.

***O desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários implica riscos associados à concessão de financiamentos***

As Sociedades Investidas deverão obter empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos Imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Sociedades Investidas ou para potenciais compradores dos Imóveis, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Sociedades Investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos Imóveis. Não bastasse o exposto acima, caso as Sociedades Investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital adicional para utilização nos Empreendimentos Imobiliários, os Quotistas poderão ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Quotas, o que poderá afetar de forma adversa os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo e implicar em concentração dos investimentos do Fundo em um único ou poucos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***Os Imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção***

Os Imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das Sociedades Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Imóveis, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Quotistas***

Os Imóveis poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, as Sociedades Investidas e o Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, o Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Quotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

***Os investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser concentrados em Empreendimentos Imobiliários que se encontrem em uma mesma etapa de desenvolvimento***

As Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em identificar Empreendimentos Imobiliários que se encontrem em diferentes estágios de desenvolvimento e que atendam ao fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo, caso em que o Fundo poderá concentrar seus investimentos em Empreendimentos Imobiliários que se encontrem num mesmo estágio de desenvolvimento, tal como estágio de construção. Nessa hipótese, a diversificação dos Empreendimentos Imobiliários de acordo com o fluxo financeiro originalmente planejado pelo Fundo será prejudicada, o que poderá acarretar a maior concentração do risco dos investimentos realizados pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas, bem como retardar o momento de liquidação de tais investimentos. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***Parte dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser concentrados em Empreendimentos Imobiliários que não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem ao Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Sociedade Investida, opção de venda contra o Parceiro ou contra qualquer terceiro (put) da participação do Fundo na Sociedade Investida ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.***

O Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão investir até 30% (trinta por cento) do Capital Comprometido em Empreendimentos Imobiliários que não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem ao Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Sociedade Investida, opção de venda contra o Parceiro ou contra qualquer terceiro (put) da participação do Fundo na Sociedade Investida ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. Caso não sejam obtidas as licenças de construção dos Empreendimentos Imobiliários nos quais o Fundo e/ou as Sociedades Investidas invistam, nos termos deste parágrafo, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade das Quotas, poderão ser afetados de forma significativa.

***Na qualidade de proprietários dos Imóveis, as Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros***

Na qualidade de proprietários dos Imóveis e no âmbito de suas atividades, as Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que as Sociedades Investidas e/ou o Fundo tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Quotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Quotas, para arcar com eventuais perdas.

***Despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis podem afetar a rentabilidade do Fundo***

O Fundo e/ou as Sociedades Investidas, na qualidade de proprietárias dos Imóveis, estarão eventualmente sujeitas ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos na região afetada pelos Empreendimentos Imobiliários, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Tais fatores poderão incorrer em despesas adicionais e prejudicar as atividades e a situação econômica das Sociedades Investidas e do Fundo, bem como a rentabilidade dos Quotistas.

***As Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em precificar os Imóveis, podendo adquiri-los por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível***

O objetivo do Fundo contempla a aquisição de Imóveis para posterior venda. Nos termos do Regulamento, será elaborado Laudo de Avaliação no âmbito da aquisição de Imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos Imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de Imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos Imóveis, as Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos Imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Quotistas.

***O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que o Fundo pode ter dificuldade para desenvolver Empreendimentos Imobiliários, e vender Imóveis em certas circunstâncias***

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com as Sociedades Investidas e/ou com o Fundo (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo e das Sociedades Investidas adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo e das Sociedades Investidas poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros incorporadores captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode levar a uma maior demanda por terrenos e, conseqüentemente, um aumento nos preços dos Imóveis e uma diminuição no número de terrenos disponíveis localizados em áreas de interesse do Fundo e das Sociedades Investidas. Tal aumento de atividades no setor imobiliário também pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de

venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo. Se as Sociedades Investidas e/ou o Fundo não forem capazes de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

Ainda, o crescimento da competição no setor imobiliário poderá alterar a forma de pagamento dos Imóveis, inclusive em relação ao pagamento de sinal e das parcelas devidas durante a fase de construção. Tendo em vista que as Sociedades Investidas e/ou o Fundo necessitam de forma significativa dos recursos decorrentes do pagamento do sinal e das parcelas devidas na fase de construção, qualquer alteração neste formato de pagamento poderá afetar de forma adversa a capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de financiarem o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e, dessa forma, gerar a rentabilidade originalmente planejada, podendo impactar os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***As Sociedades Investidas poderão desenvolver mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo, sendo que, neste caso, resultados negativos de um Empreendimento Imobiliário poderão afetar os resultados dos demais Empreendimentos Imobiliários***

O Fundo deterá participação societária nas Sociedades Investidas, as quais, por sua vez, poderão realizar investimentos em mais de um Empreendimento Imobiliário ao mesmo tempo. Nessa hipótese, é possível que a capacidade financeira da Sociedade Investida seja impactada diretamente em decorrência do desempenho negativo de um único Empreendimento Imobiliário, interferindo, dessa forma, no desenvolvimento dos demais Empreendimentos Imobiliários. Assim, o desempenho negativo de um Empreendimento Imobiliário poderá diminuir o potencial rendimento dos demais Empreendimentos Imobiliários.

Além disso, a Sociedades Investidas poderão outorgar garantias no âmbito dos financiamentos por elas contratados para o desenvolvimento de determinado Empreendimento Imobiliário, tais como fiança bancária. Na hipótese de desempenho negativo do Empreendimento Imobiliário, a Sociedade Investida poderá ter dificuldade para honrar os compromissos financeiros assumidos para o desenvolvimento do Empreendimentos Imobiliário, o que poderá ensejar, inclusive, a execução da garantia. Nesse contexto, o Fundo poderá ter que solicitar aos Quotistas o aporte adicional de recursos no Fundo, para fins de cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade Investida no âmbito do Empreendimento Imobiliário, de modo que os planos de investimento originalmente estabelecidos para os demais Empreendimentos Imobiliários da Sociedade Investida poderão ser afetados diretamente.

Os fatos mencionados acima poderão impactar negativamente o resultado do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldades para negociar e realizar a venda de Imóveis conforme originalmente planejado***

O sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos Imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos Imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Sociedades Investidas e/ou o Fundo realizarem a venda dos Imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Sociedades Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

Além disso, a superveniência de condições muito desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos Imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os Quotistas poderão receber Ativos Imobiliários como forma de pagamento da amortização das suas Quotas, podendo incorrer em perdas maiores.

***O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldades para executar os Acordos de Sócios celebrados com os Parceiros***

O Fundo realizará, direta ou indiretamente por meio das Sociedades Investidas, investimentos em Empreendimentos Imobiliários em conjunto com Parceiros, sendo que a relação do Fundo ou das Sociedades Investidas com os Parceiros será regulada por meio dos Acordos de Sócios. O Acordo de Sócios deverá estabelecer, dentre outras coisas, as regras pertinentes ao exercício, pelo Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Sociedade Investida, de opção de venda contra o Parceiro (*put*) da sua participação na Sociedade Investida ou no Empreendimento Imobiliário objeto do Acordo de Sócios, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. Na hipótese de exercício da opção de venda pelo Fundo, não há garantia de que o Parceiro pagará ao Fundo o valor da participação detida pelo Fundo na Sociedade Investida ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, o que poderá impactar negativamente o plano de investimento e a situação financeira do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***Não há como garantir que os Parceiros cumprirão suas obrigações nos termos dos Acordos de Sócios***

O Fundo realizará, direta ou indiretamente por meio das Sociedades Investidas, investimentos em Empreendimentos Imobiliários em conjunto com Parceiros, sendo que a relação do Fundo ou das Sociedades Investidas com os Parceiros será regulada por meio dos Acordos de Sócios. Não há garantias de que os Parceiros cumprirão com as suas obrigações estabelecidas nos Acordos de Sócios, o que poderá afetar o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e impactar adversamente os planos de investimento e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***Não há como garantir que os Parceiros terão capacidade financeira para cumprir suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas***

A participação do Parceiro no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários é imprescindível à consecução da Política de Investimento e, portanto, ao alcance do objetivo do Fundo. Não há garantias de que os Parceiros terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários poderá ser totalmente comprometido. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos Parceiros, inclusive no que diz respeito a financiamentos à produção contratados no âmbito das Sociedades Investidas. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Quotas.

***Não há como garantir que os Incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais***

Os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos especialmente mediante a participação dos Incorporadores. Não há garantias de que os Incorporadores cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as

Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos Incorporadores. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Quotas.

***Não há como garantir que as construtoras cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais***

O objetivo do Fundo contempla a construção de Imóveis para posterior venda. Não há garantias de que as construtoras responsáveis pela construção dos Imóveis cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito da construção dos Imóveis, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Quotas.

***Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou que terão capacidade financeira para cumprir referidas obrigações contratuais e legais***

O Fundo e as Sociedades Investidas contratarão prestadores de serviços indispensáveis ao regular e bom desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Não há como garantir que os prestadores de serviços responsáveis pelo desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo e as Sociedades Investidas ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas poderão ser demandados por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelos referidos prestadores de serviços com relação aos serviços contratados no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Quotas.

***O Gestor e o Consultor Imobiliário pertencem ao mesmo grupo econômico e são responsáveis por nomear os membros do Comitê de Investimentos, o que não garante a independência e a imparcialidade do Comitê de Investimentos, bem como poderá afetar a capacidade do Fundo de realizar investimento e desinvestimento de forma imparcial***

O Consultor Imobiliário e o Gestor fazem parte do mesmo grupo econômico, sendo que, nos termos do Regulamento, ambos devem, em conjunto, desenvolver projetos de investimento, desinvestimento e reinvestimento pelo Fundo e apresentá-los ao Comitê de Investimentos nos termos do Regulamento. O Comitê de Investimentos, por sua vez, é composto por membros indicados pelo Consultor Imobiliário e pelo Gestor.

A estrutura apresentada acima não garante independência e imparcialidade ao Comitê de Investimentos, o que poderá resultar em decisões de investimento e desinvestimento baseadas exclusivamente na opinião do Gestor e do Consultor Imobiliário. Portanto, a falta de independência e imparcialidade do Comitê de Investimentos poderá impactar negativamente o resultado das Sociedades Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***Os Incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar simultaneamente como construtores dos Empreendimentos Imobiliários***

Os Incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários poderão atuar também como construtores no âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, fato este que poderá gerar conflito de interesses no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, uma vez que o Incorporador é responsável por fiscalizar a construção. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização da construção pelo Incorporador, incluindo aspectos técnicos e financeiros da construção. O fato mencionado acima poderá impactar inclusive nos custos e no cronograma dos Empreendimentos Imobiliários, nos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos dos Quotistas.

***Os Incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários podem não oferecer ao Fundo e às Sociedades Investidas, para investimento, os melhores Empreendimentos Imobiliários de seu portfólio***

Não há garantias de que os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários oferecerão ao Fundo e às Sociedades Investidas os melhores Empreendimentos Imobiliários de seu portfólio, os quais poderão, ainda, ser apresentados para outros investidores, inclusive concorrentes do Fundo e das Sociedades Investidas. A não disponibilização dos melhores negócios para o Fundo e para as Sociedades Investidas poderá refletir de forma negativa em seus investimentos e resultados e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Quotistas.

***O Gestor e Consultor Imobiliário poderão prestar serviços para Fundos RB Capital, bem como poderá haver co-investimento do Fundo e de Fundos RB Capital em Empreendimentos Imobiliários, o que poderá resultar uma menor participação do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários***

O Gestor e o Consultor Imobiliário poderão prestar serviços para os Fundos RB Capital, sendo que o Capítulo XVII do Regulamento estabelece um compromisso de exclusividade do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário em oferecer oportunidades de investimento em Empreendimentos Imobiliários por eles originados ao Fundo, o qual está sujeito aos parâmetros descritos no próprio Capítulo XVII do Regulamento. Nesse contexto, Fundos RB Capital poderão co-investir com o Fundo em Empreendimentos Imobiliários, o que poderá reduzir as oportunidades de investimento pelo Fundo, impactando os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***O Fundo e as Sociedades Investidas estão sujeitos à capacidade financeira dos adquirentes dos Imóveis***

Os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas estão diretamente relacionados à venda de Imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos Imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as Sociedades Investidas relativos à aquisição de Imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Quotas.



***Não há como garantir que o Fundo realizará reinvestimentos nas mesmas condições em que foram realizados os investimentos originalmente planejados pelo Fundo***

Nos termos do Regulamento, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do recebimento de valores recebidos a qualquer título pelo Fundo em razão do desinvestimento em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar reinvestimentos em Ativos Imobiliários, desde que tais reinvestimentos não ultrapassem valor correspondente a 40% (quarenta por cento) do Capital Comprometido. Nesta hipótese, não há como garantir que o Fundo realizará reinvestimentos nas mesmas condições em que foram realizados os investimentos originalmente planejados pelo Fundo, o que poderá impactar os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***Não há como garantir que os Quotistas terão capacidade financeira para cumprir suas obrigações de integralizar as Quotas por eles subscritas, nos termos do Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento***

Parcela das Quotas será integralizada mediante Chamadas de Capital na medida em que o Fundo identifique necessidades de investimento em Ativos Imobiliários. Ao receberem a Chamada de Capital, os Quotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Quotas, conforme solicitado pelo Administrador, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data de recebimento da Chamada de Capital, nos termos do Regulamento e dos respectivos Compromissos de Investimento. Não há garantias de que os Quotistas cumprirão suas obrigações perante o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, bem como não há garantias de que os procedimentos de subscrição e integralização de Quotas descritos no item 8.1.2. da seção "Termos e Condições da Oferta", na página 57 deste Prospecto Definitivo, serão suficientes para garantir a integralização das Quotas nos termos das respectivas Chamadas de Capital.

Os procedimentos de subscrição e integralização de Quotas descritos na seção "Termos e Condições da Oferta", na página 57 deste Prospecto Definitivo, incluem o mecanismo de Chamada de Capital Garantia. No âmbito do mecanismo de Chamada de Capital Garantia, o Agente de Garantia estará autorizado por cada Investidor Institucional e disporá de poderes, de forma irrevogável e irretratável para, em caso de descumprimento das obrigações do Investidor Institucional no âmbito de Chamadas de Capital, realizar a venda dos Títulos em Garantia e utilizar o produto da excussão da Garantia exclusivamente em integralizações parciais ou total das Quotas efetivamente subscritas e ainda não integralizadas por tal Investidor Institucional. Não há como assegurar que a excussão da Garantia, pelo Agente de Garantia, resultará em recursos financeiros suficientes ou será realizada em tempo para garantir a integralização das Quotas do Investidor Institucional (quotista) inadimplente, o que poderá impactar de forma grave os planos de investimento e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Quotas.

Além disso, Chamadas de Capital poderão ser realizadas para o cumprimento de obrigações assumidas contratualmente pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas no âmbito do desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, ou seja, durante os variados estágios de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, de forma que, caso os Quotistas não cumpram suas obrigações de integralização de suas Quotas ou mesmo não tenham capacidade financeira para honrar seus compromissos nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários poderá ser afetado negativamente. Os fatos mencionados acima poderão impactar de forma grave os planos de investimento e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Quotas.

***O sucesso da política de investimento do Fundo está diretamente relacionado com os membros da alta administração do Gestor e do Consultor Imobiliário***

A consecução da Política de Investimento está diretamente relacionada ao bom desempenho do Gestor e do Consultor Imobiliário, inclusive dos membros de suas respectivas administrações. Não há garantias de que os membros da alta administração do Gestor e do Consultor Imobiliário, cuja performance está fortemente relacionada à consecução da Política de Investimento, permanecerão no Gestor e no Consultor Imobiliário. Além disso, não há garantia de que Gestor e o Consultor Imobiliário terão sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar as suas respectivas administrações. A perda de qualquer dos membros da alta administração do Gestor e do Consultor Imobiliário e a incapacidade do Gestor e do Consultor Imobiliário de contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação, poderão impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***O Fundo pode ter dificuldades em identificar Parceiros, o que poderá afetar adversamente o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários e o retorno dos investimentos feitos pelo Fundo dentro do prazo estimado.***

Os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos em parceria com os Parceiros, obedecidos os Critérios de Elegibilidade dos Acordos de Sócios, de forma que o sucesso na identificação de Parceiros e oportunidades de parceria é fundamental para os objetivos do Fundo. A eventual dificuldade, por parte do Fundo, em identificar Parceiros e/ou oportunidades atraentes poderão limitar o acesso do Fundo ao mercado imobiliário, reduzindo sua capacidade de desenvolver os Empreendimentos Imobiliários nos termos previstos. O fato mencionado acima poderá impactar de forma significativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***Potenciais Parceiros poderão ter outras fontes de financiamento no mercado de capitais e no mercado financeiro, além da celebração de operações com o Fundo e com as Sociedades Investidas***

Os potenciais Parceiros poderão ter acesso a outras fontes de financiamento no mercado de capitais e no mercado financeiro, além da celebração de operações com o Fundo e com as Sociedades Investidas, o que poderá levar esses potenciais Parceiros a optarem por uma dessas fontes de recursos para o desenvolvimento de seus próprios projetos imobiliários, afetando a capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar Parceiros e negociar e realizar parcerias. A hipótese descrita poderá impactar negativamente o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

***Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados em ativos de emissão de uma única Sociedade Investida, de modo que todos os Empreendimentos Imobiliários estarão sujeitos a uma única estrutura de governança corporativa***

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários de emissão de uma única Sociedade Investida, de modo que todos os Empreendimentos Imobiliários estarão sujeitos a uma única estrutura de governança corporativa. A existência de qualquer conflito ou discordância em relação à forma de condução da Sociedade Investida, poderá afetar negativamente os Empreendimentos Imobiliários. O fato mencionado acima poderá impactar de forma adversa os planos de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

### ***Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados em poucos Empreendimentos Imobiliários e Incorporadores***

O Fundo e as Sociedades Investidas poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de Incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo ou das Sociedades Investidas, a diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes Incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de Incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Quotistas.

### ***Os investimentos do Fundo poderão ser concentrados em uma única cidade ou região ou em poucas cidades ou regiões***

A diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Quotistas.

### ***Poderão ocorrer flutuações no valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo***

O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a Carteira poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Quotas.

### ***As Quotas estão sujeitas a riscos de liquidez***

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas quotas. Dessa forma, os Quotistas poderão ter dificuldades para vender suas Quotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Quotas, exceto quando da amortização integral de suas quotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Quotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o Investidor Qualificado que adquirir as Quotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

***A propriedade das Quotas não confere aos Quotistas qualquer direito sobre os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, incluindo os Imóveis***

As Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo Imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Quotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Quotistas são exercidos sobre todos os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Quotas detidas por cada Quotista.

***A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo***

O investimento nas Quotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Quotista dependerá do resultado do Fundo e, por conseguinte, das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e das Sociedades Investidas, provenientes, primordialmente, das vendas dos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações das Sociedades Investidas e do Fundo.

***O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Quotas, podendo ensejar a diluição dos Quotistas caso não exerçam seu direito de preferência***

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Quotas. Nos termos do Regulamento, é garantido aos Quotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Quotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de Quotas, os Quotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Quotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

### **9.3. Riscos Associados à Oferta**

***Desde que observado o Montante Mínimo, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento do Fundo e das Sociedades Investidas e a rentabilidade dos Quotistas***

Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Quotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Quotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Montante Mínimo, o Gestor, com o auxílio do Consultor Imobiliário, destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Imobiliários e investimento em Empreendimentos Imobiliários que ofereçam as melhores perspectivas de rendimento para o Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, bem como com o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Os fatos mencionados acima poderão impactar os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Quotistas.

### ***O Fundo pode não entrar em operação, caso o Montante Mínimo não seja atingido***

Existe a possibilidade de o Fundo ser liquidado, caso não seja alcançado o Montante Mínimo. Nesta hipótese, o Fundo deverá ser liquidado, ficando o Administrador obrigado a realizar o rateio dos recursos do Fundo entre os subscritores que tiverem integralizado suas Quotas, nos termos do Regulamento. Neste caso, não serão restituídos aos subscritores os recursos despendidos pelo Fundo com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Ativos Financeiros, taxas e despesas do Fundo, os quais serão arcados pelos subscritores, na proporção dos respectivos valores subscritos e integralizados.

#### **9.4. Outros Riscos**

##### ***O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade***

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Quotistas.

##### ***Outros riscos associados aos Ativos Financeiros***

Os Ativos Financeiros estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes da oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Quotistas. Para informações adicionais sobre os riscos relacionados aos Ativos Financeiros, vide abaixo:

- (a) Os Ativos Financeiros estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos Ativos Financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos Ativos Financeiros sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional;
- (b) Os Ativos Financeiros estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos Financeiros. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Financeiros e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Financeiros. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Ativos Financeiros;
- (c) O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Financeiros em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes da Carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos;

- (d) A precificação dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado ("*mark-to-market*"), poderão ocasionar variações nos valores dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, resultando em aumento ou redução no valor das Quotas;
- (e) O Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Imobiliários e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em Ativos Financeiros, nos termos do Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Imobiliários e os valores de atualização dos Ativos Financeiros. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos; e
- (f) O Fundo poderá realizar investimentos em Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, o que implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo em um único emissor e em risco de pouca liquidez para o Fundo. Além disso, não é possível assegurar que a rentabilidade dos Ativos Financeiros será aquela esperada pelo Fundo. Os fatos mencionados acima poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar adversamente a rentabilidade dos Quotistas.

#### ***Outros eventos que podem impactar os resultados do Fundo***

O Fundo poderá estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios, tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos Imobiliários, alteração da política econômica e a decisões judiciais. Os eventos mencionados acima poderão impactar diretamente as atividades e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Quotistas.

#### **Informações contidas neste Prospecto Definitivo**

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário residencial, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto do mercado imobiliário residencial, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas, de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

**10. RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **O RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

*Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto Definitivo terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção "Definições" deste Prospecto Definitivo. Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.*

### **10.1. Base Legal**

O RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII tem como base legal a Lei n.º 8.668/93 e a Instrução CVM n.º 472/08.

### **10.2. Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo**

O RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – FII é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de 5 (cinco) anos de duração, e cujo patrimônio será formado por uma única classe de quotas.

### **10.3. Público Alvo**

As Quotas poderão ser subscritas por pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil, que sejam investidores qualificados nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04. A perda posterior da qualidade de Investidor Qualificado, após a entrada no Fundo, não acarreta a exclusão do Quotista do Fundo.

### **10.4. Objeto do Fundo**

O objetivo do Fundo é obter resultados aos Quotistas, por meio do investimento em Empreendimentos Imobiliários.

### **10.5. Formação, Composição e Outras Regras Aplicáveis à Carteira de Investimentos do Fundo**

A Carteira poderá ser composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, observados os Critérios de Elegibilidade descritos no Capítulo V do Regulamento.

### **10.6. Administração do Fundo e Gestão da Carteira**

#### *Responsabilidades do Administrador*

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

Respeitados os limites estabelecidos no Regulamento, e sem prejuízo da contratação do Gestor e do Consultor Imobiliário, bem como da constituição do Comitê de Investimentos, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo.

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as responsabilidades e vedações do Administrador encontram-se listadas no Capítulo VI do Regulamento.

### *Responsabilidades do Gestor*

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as responsabilidades do Gestor estão descritas no Capítulo VI do Regulamento, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral:

### *Renúncia e Destituição do Administrador e do Gestor*

O Administrador e o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da Carteira, respectivamente, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Quotista e à CVM com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias.

Na hipótese de renúncia do Administrador e/ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

Independentemente do disposto acima, na hipótese de renúncia do Administrador e/ou do Gestor, estes continuarão obrigados a prestar ao Fundo os serviços de administração e/ou gestão, conforme aplicável, até a sua efetiva substituição, devendo receber a Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão, conforme aplicável, correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos do Regulamento.

Além das hipóteses de renúncia descritas acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação previsto no Regulamento.

O Gestor poderá ser destituído de suas funções por vontade exclusiva dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação previsto no Regulamento, desde que haja Justa Causa.

## **10.7. Consultor Imobiliário e Comitê de Investimentos**

### *Responsabilidades e Destituição do Consultor Imobiliário*

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

Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Consultor Imobiliário por força do Contrato de Consultoria, as atribuições do Consultor Imobiliário estão descritas no Capítulo VII do Regulamento.

O Consultor Imobiliário somente poderá ser destituído pela Assembleia Geral com Justa Causa, observado o quorum de deliberação previsto no Capítulo VIII do Regulamento.

### *Composição, Responsabilidades, Renúncia e Destituição do Comitê de Investimentos*

O Comitê de Investimentos será formado por 3 (três) membros, sendo 1 (um) deles eleito pelo Gestor e 2 (dois) pelo Consultor Imobiliário, devendo ser composto por pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, podendo ser eleitos, inclusive, funcionários, diretores e representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário.

Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos. Os membros do Comitê de Investimentos poderão, ainda, renunciar ao cargo ou ser substituídos a qualquer tempo por aqueles que os elegeram.

As atribuições do Comitê de Investimentos estão descritas no Capítulo VII do Regulamento, sendo suas decisões tomadas pelo voto de, no mínimo, 2 (dois) de seus membros eleitos.

Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

## **10.8. Assembleia Geral**

### *Responsabilidades da Assembleia Geral*

Competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas no Capítulo VIII do Regulamento, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e/ou das atividades e operações do Fundo.

### *Convocação e Deliberação da Assembleia Geral*

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

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

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas, conforme o caso.

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

Como regra geral, as deliberações das Assembleias Gerais serão aprovadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, em primeira ou segunda convocação. Não obstante, as deliberações das matérias indicadas nos incisos (ii); (iv), (v), (x) e (xi) do item 8.1 do Regulamento serão aprovadas por Quotistas que representem, no mínimo, a maioria das Quotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação. No caso do inciso (ii) do item 8.1, caso as matérias objeto de alteração do Regulamento exijam quorum diferente (superior ou inferior), será respeitado o quorum de aprovação específico relacionado à matéria objeto de deliberação.

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

Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Partes Relacionadas; (ii) o Gestor e suas Partes Relacionadas; e (iii) prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas. Não obstante, não se aplica a vedação aqui prevista, quando (i) os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas neste parágrafo; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável.

## **10.9. Emissões de Quotas**

Emissões de novas quotas após a Primeira Emissão poderão ser realizadas mediante proposta do Gestor e aprovação da Assembleia Geral, a qual deverá estabelecer o preço de emissão das novas Quotas.

Na hipótese de uma nova emissão de quotas do Fundo, os Quotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Quotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

## **10.10. Característica, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização, Amortização e Resgate de Quotas**

### *Características das Quotas e Direitos Patrimoniais*

As Quotas (i) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (ii) são de uma única classe, (iii) terão forma nominativa, (iv) serão escriturais, (v) serão mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares, (vi) farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições, e (vii) terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto, observada a vedação disposta no item 10.8 acima.

### *Valor das Quotas*

As Quotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Quotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

### *Distribuição, Subscrição e Integralização das Quotas*

As Quotas serão distribuídas e subscritas de acordo com o previsto no Capítulo X do Regulamento.

As Quotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, sendo que até 30% (trinta por cento) do total das Quotas emitidas (considerados a Quantidade Adicional e o Lote Suplementar) deverão ser integralizadas à vista e o restante será integralizado mediante Chamadas de Capital, nos termos do Regulamento. As Chamadas de Capital somente poderão ser realizadas durante o Período de Investimento.

Observada a política de investimento do Fundo, na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em Ativos Imobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor comunicará o Administrador para que este notifique os Quotistas de tal necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Quotas que tenham sido subscritas por cada um dos Quotistas nos termos dos Compromissos de Investimento celebrados com o Fundo. Ao receberem a Chamada de Capital, os Quotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Quotas, conforme solicitado pelo Administrador, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data de recebimento da Chamada de Capital, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

As Chamadas de Capital deverão corresponder a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Capital Comprometido, exceto nas hipóteses de Chamadas de Capital realizadas exclusivamente para fins de pagamento de despesas e encargos extraordinários do Fundo, que sejam de responsabilidade do Fundo ou dos Quotistas nos termos da regulamentação, ou para complementação de Chamadas de Capital que não tenham sido cumpridas por Quotistas inadimplentes, sempre no limite das obrigações dispostas nos Compromissos de Investimento e o disposto neste Regulamento.

As Quotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

### *Amortização das Quotas*

Para fins de amortização de Quotas, será considerado o valor da Quota do 7º (sétimo) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, calculado nos termos do Regulamento.

Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Quotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no 7º (sétimo) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Quotas os Quotistas que estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas até o 7º (sétimo) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

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

Ao final do prazo das Quotas Primeira Emissão ou quando da liquidação do Fundo, todas as Quotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Quotas, elas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Quotista na composição do Patrimônio Líquido do Fundo.

### *Resgate das Quotas*

As Quotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização das Quotas, nos termos do Regulamento.

### *Negociação das Quotas*

As Quotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. Não será permitida a negociação no mercado secundário de Quotas ainda não integralizadas e as instituições intermediárias de operações no mercado secundário serão responsáveis por atestar que os investidores adquirentes de Quotas são Investidores Qualificados. O Administrador não é responsável pela verificação de que trata este item.

## **10.11. Distribuição de Resultados e Amortização de Quotas**

Cabe à Assembleia Geral a ser realizada anualmente até 3 (três) meses após o término do exercício social, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Não obstante, o Fundo deverá distribuir aos Quotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor. Os lucros apurados deverão ser pagos até o 7º (sétimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração, sendo que somente farão jus ao recebimento de lucros os Quotistas que estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

As Quotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, no Regulamento e no Suplemento. As distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas, em benefícios de todos os Quotistas.

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

## **10.12. Remuneração dos Prestadores de Serviços do Fundo**

### *Taxa de Administração*

Pelos serviços de administração, gestão, custódia, consultoria e escrituração, será devida a Taxa de Administração de 2% (dois por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) calculado sobre o (i) Capital Comprometido, durante o Período de Investimento e (ii) Patrimônio Líquido, após o encerramento do Período de Investimento, correspondente à somatória da remuneração do Administrador, remuneração do Gestor, remuneração do Consultor Imobiliário e remuneração do Custodiante, conforme descrito abaixo.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente, por dia útil, e será paga até o 5° (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. O Fundo poderá pagar as remunerações descritas abaixo diretamente aos prestadores de serviços.

### *Remuneração do Administrador*

A remuneração do Administrador corresponderá ao montante de: (i) 0,09% (zero vírgula zero nove por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) sobre (a) o Capital Comprometido equivalente a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), durante o Período de Investimento, e (b) Patrimônio Líquido, após o encerramento do Período de Investimento, ou (ii) 0,07% (zero vírgula zero sete por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) sobre (a) o Capital Comprometido superior a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), durante o Período de Investimento, e (b) Patrimônio Líquido, após o encerramento do Período de Investimento. Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração do Administrador não será inferior a R\$ 7.000,00 (sete mil reais) mensais.

### *Remuneração do Gestor*

Pela prestação dos serviços de Gestão, será devida ao Gestor remuneração correspondente R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ao ano.

### *Remuneração do Consultor Imobiliário*

A remuneração do Consultor corresponderá à Taxa de Administração, deduzidas as remunerações do Administrador, do Gestor e do Custodiante.

### *Taxa de Performance*

Além da remuneração do Consultor Imobiliário, conforme descrito acima, será devida uma Taxa de Performance ao Consultor Imobiliário a ser provisionada mensalmente e paga (i) após a realização da amortização integral das Quotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, que será calculada da seguinte forma:

- (i) observado o disposto no parágrafo abaixo, até que os Quotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das Quotas e de lucros, valores a qualquer título que correspondam ao Preço de Integralização das Quotas acrescido da Remuneração Base, o Consultor Imobiliário não fará jus a qualquer pagamento de Taxa de Performance; e
- (ii) após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Quotistas, a título de amortização de Quotas ou distribuição de lucros, e (b) 20% (vinte por cento) serão entregues ao Consultor Imobiliário a título de pagamento de Taxa de Performance.

Para fins do disposto no inciso (i) acima, quaisquer valores pagos aos Quotistas a título de amortização de suas Quotas e distribuição de lucros ao longo do prazo de duração do Fundo deverão ser atualizados pelo Índice de Inflação acrescido de 8% (oito por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis), desde a data do seu efetivo pagamento aos Quotistas até a data de apuração da Taxa de Performance.

#### *Remuneração do Custodiante e do Escriturador de Quotas*

Pela prestação dos serviços de custódia e escrituração ao Fundo, o Custodiante—fará jus à remuneração correspondente—ao montante de: (i) 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) sobre (i) o Patrimônio Líquido equivalente a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ou (ii) 0,03% (zero vírgula zero três por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) sobre o Patrimônio Líquido superior a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração do Custodiante não será inferior a R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais.

#### *Taxa de Ingresso e Taxa de Saída*

O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Quotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Quotas aos Quotistas.

### **10.13. Liquidação do Fundo**

Além das hipóteses de liquidação do Fundo previstas na regulamentação em vigor, são considerados Eventos de Liquidação, objeto de aprovação pela Assembléia Geral, observado o disposto no Regulamento:

- (i) rescisão do contrato de prestação de serviços de custódia qualificada celebrado entre o Fundo e o Custodiante ou renúncia do Custodiante, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos;
- (ii) rescisão do Contrato de Consultoria com Justa Causa ou renúncia do Consultor Imobiliário com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição aprovada pela Assembléia Geral;
- (iii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos no Regulamento; ou

- (iv) resilição com Justa Causa do Contrato de Gestão ou renúncia do Gestor, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos.

O procedimento a ser observado em caso de liquidação do Fundo está descrito no Capítulo XIII do Regulamento.

#### **10.14. Divulgação de Informações sobre o Fundo**

O Administrador deve divulgar informações periódicas sobre o Fundo em sua página mantida na rede mundial de computadores ([www.citi.com.br/corporate](http://www.citi.com.br/corporate)), as quais também serão disponibilizadas aos Quotistas na sede do Administrador.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo acima, enviar referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM.

A descrição das informações periódicas a serem divulgadas pelo Administrador encontra-se no Capítulo XIV do Regulamento.

#### **10.15. Encargos do Fundo**

Os encargos do Fundo estão expressamente previstos no Capítulo XV do Regulamento. Quaisquer despesas não mencionadas no Regulamento correrão por conta do Administrador.

#### **10.16. Situações de Conflito de Interesses**

A Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer Conflito de Interesses, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII do Regulamento.

#### **10.17. Exclusividade do Gestor e do Consultor Imobiliário**

O Gestor e o Consultor Imobiliário deverão respeitar os seguintes parâmetros de exclusividade na alocação de Ativos Imobiliários na Carteira:

- (i) caso o Capital Comprometido seja igual ou superior a R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), até que 70% (setenta por cento) do referido Capital Comprometido esteja devidamente comprometido para investimento em Empreendimentos Imobiliários, de acordo com instrumentos e/ou documentos que formalizem o compromisso do Fundo em investir em Empreendimentos Imobiliários, todas e quaisquer oportunidades de investimento em Empreendimentos Imobiliários originados pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, após a data da primeira integralização de Quotas, deverão ser integralmente oferecidas ao Fundo, desde que referidos Empreendimentos Imobiliários atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e à política de investimento descrita neste Regulamento;
- (ii) caso o Capital Comprometido do Fundo seja inferior a R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), até que 70% (setenta por cento) do referido Capital Comprometido esteja devidamente comprometido para investimento em Empreendimentos Imobiliários, de acordo com instrumentos e/ou documentos que



formalizem o compromisso do Fundo em investir em Empreendimentos Imobiliários, o Gestor e o Consultor Imobiliário terão a prerrogativa de oferecer a oportunidade de investimento nos Empreendimentos Imobiliários (por eles originados após a data da primeira integralização de Quotas) ao Fundo e a eventuais outros Fundos RB Capital, desde que os capitais comprometidos do Fundo e dos referidos Fundos RB Capital não ultrapassem, em conjunto, R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais). Nesse caso, a oportunidade de investimento em cada Empreendimento Imobiliário deverá ser oferecida ao Fundo e a eventuais outros Fundos RB Capital, proporcionalmente ao capital comprometido de cada um deles, sem prejuízo da possibilidade de o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário alocarem proporção maior ao Fundo; e

- (iii) após atingido o percentual de 70% (setenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo provisionado para investimento em Empreendimentos Imobiliários, de acordo com instrumentos e/ou documentos que formalizem o compromisso do Fundo em investir em Empreendimentos Imobiliários, o Gestor e o Consultor Imobiliário terão a prerrogativa de oferecer a oportunidade de investir nos Empreendimentos Imobiliários (por eles originados após a data da primeira integralização de Quotas) ao Fundo e quaisquer outros Fundos RB Capital, independentemente do volume total dos capitais comprometidos dos referidos fundos. Nesse caso, a oportunidade de investimento em cada Empreendimento Imobiliário deverá ser oferecida ao Fundo e aos Fundos RB Capital, proporcionalmente ao capital comprometido de cada um deles, sem prejuízo da possibilidade de o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário alocarem proporção maior ao Fundo.

#### **10.18. Direito de Voto em Participações Societárias**

Tendo em vista o objetivo e a Política de Investimentos do Fundo, o Fundo participará ativamente das assembleias de sócios das Sociedades Investidas diretamente detidas pelo Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**11. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

### **11.1. Destinação dos Recursos**

Os recursos obtidos pelo Fundo serão preponderantemente utilizados pelo Fundo na aquisição, direta ou indireta, por meio das Sociedades Investidas, de Empreendimentos Imobiliários, observados os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas e os Critérios de Elegibilidade dos Acordos de Sócios, conforme aplicável.

O Fundo, direta ou indiretamente, por meio das Sociedades Investidas, desenvolverão, juntamente com Parceiros, por meio de Acordos de Sócios a serem obrigatoriamente celebrados em observância aos Critérios de Elegibilidade dos Acordos de Sócios, Empreendimentos Imobiliários consistentes na aquisição e/ou construção de imóveis de natureza residencial, para posterior venda, além da aquisição de terrenos para posterior permuta por unidades residenciais.

A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Quotas suficientes para que seja alcançado o Montante Mínimo. Neste caso, o objetivo do Fundo poderá ser impactado negativamente, uma vez que os investimentos do Fundo serão utilizados em um número menor de Empreendimentos Imobiliários, ou em volume inferior em cada Empreendimento Imobiliário. Sem prejuízo, o Fundo deverá observar nesta hipótese as diretrizes de investimento mencionadas nesta Seção.

Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, o Fundo deverá ser liquidado, ficando o Administrador obrigado a realizar o rateio dos recursos financeiros recebidos entre os subscritores que tiverem integralizado suas Quotas, acrescidos dos rendimentos auferidos pelas aplicações do Fundo, se for o caso, na proporção das Quotas integralizadas, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis. Neste caso, não serão restituídos aos Quotistas os recursos despendidos com o pagamento de eventuais tributos incidentes sobre aplicações em Ativos Financeiros, taxas e despesas do Fundo, os quais serão arcados pelos Quotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados por cada um deles.

### **11.2. Política de Investimento**

A Carteira será composta pelos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, sendo que o Fundo deverá investir no mínimo 90% (noventa por cento) do Capital Comprometido em Ativos Imobiliários.

A parcela do patrimônio do Fundo que não for investida nos Ativos Imobiliários, será alocada em Ativos Financeiros, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e neste item abaixo, sendo que, de acordo com as atribuições conferidas ao Gestor nos termos do Regulamento, caberá ao Gestor decidir livremente sobre os investimentos, reinvestimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Financeiros, observada a política de investimento descrita no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, com poderes necessários para adquirir e alienar os Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo.

#### *Ativos Imobiliários*

O Fundo deverá investir, no mínimo, 90% (noventa por cento) do Capital Comprometido em Ativos Imobiliários, observadas as disposições desta Seção do Prospecto Definitivo.

Conforme disposto no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, entende-se por Ativos Imobiliários as Participações Societárias de titularidade do Fundo, bem como as participações detidas diretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários.

O investimento do Fundo nas Sociedades Investidas está condicionado à observância cumulativa dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas descritos na Seção 12 deste Prospecto Definitivo, na página 115 deste Prospecto Definitivo.

Os Acordos de Sócios a serem celebrados pelo Fundo ou pelas Sociedades Investidas, conforme aplicável, e os Parceiros, deverão observar cumulativamente os Critérios de Elegibilidade dos Acordos de Sócios descritos na Seção 12 deste Prospecto Definitivo, nas páginas 115 a 116 deste Prospecto Definitivo.

Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento por parte das Sociedades Investidas deverão observar os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, a seguir descritos:

- (i) Alocação Máxima por Empreendimento Imobiliário: O Fundo e/ou as Sociedades Investidas, isoladamente ou em conjunto com Fundos RB Capital ou com outras sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente por Fundos RB Capital, poderão adquirir no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor de cada Empreendimento Imobiliário;
- (ii) Diversificação Regional: Os Empreendimentos Imobiliários deverão ser localizados, preponderantemente, na região Sudeste (conforme definição do IBGE), sem limite de concentração, sendo que para os Empreendimentos Imobiliários localizados em outras regiões deverão ser observados os seguintes limites máximos de concentração (a) ao final do Período de Investimento, 50% (cinquenta por cento) do Capital Comprometido para investimento em Empreendimentos Imobiliários localizados nas regiões Nordeste e Sul (conforme definição do IBGE), em conjunto; e (b) ao final do Período de Investimento, 30% (trinta por cento) do Capital Comprometido para investimento em Empreendimentos Imobiliários localizados nas regiões Norte e Centro-Oeste (conforme definição do IBGE), em conjunto;
- (iii) Diversificação dos Empreendimentos Imobiliários: Ao final do Período de Investimento, o maior Empreendimento Imobiliário objeto de investimento pelo Fundo deverá representar no máximo 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido ou o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), o que for menor, sendo que os 4 (quatro) maiores Empreendimentos Imobiliários deverão representar no máximo, em conjunto, 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido;
- (iv) Diversificação dos Incorporadores: Ao final do Período de Investimento, o Fundo não poderá ter mais do que (a) 35% (trinta e cinco por cento) do Capital Comprometido exposto contra um mesmo Incorporador, individualmente; e (b) 70% (setenta por cento) do Capital Comprometido exposto contra os 3 (três) Incorporadores contra os quais o Fundo detenha maior exposição, considerados em conjunto. Para fins do disposto neste inciso, a "exposição" do Fundo contra um Incorporador é apurada pela somatória da exposição do Fundo contra o respectivo Incorporador em cada Empreendimento Imobiliário no qual o Incorporador detenha participação. Por sua vez, a exposição do Fundo contra cada Incorporador em cada Empreendimento Imobiliário é apurada pelo produto entre (x) o montante que o Fundo investiu e ainda tem expectativa de investir no Empreendimento Imobiliário, de acordo com os compromissos firmados no âmbito do desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário; e (y) a razão entre a participação do Incorporador contra o qual o Fundo está exposto no Empreendimento Imobiliário e a participação da totalidade dos Parceiros no mesmo Empreendimento Imobiliário. Para fins exclusivamente do disposto neste inciso, o Fundo não será considerado desequilibrado em relação aos percentuais mencionados neste inciso, caso, posteriormente ao investimento do Fundo em qualquer Empreendimento Imobiliário, ocorra operação societária que resulte o desequilíbrio passivo do Fundo, inclusive, mas não se limitando, em decorrência da aquisição de um Incorporador por outro Incorporador ou a fusão entre 2 (dois) ou mais Incorporadores, desde que referida operação societária seja devidamente comprovada pelo Gestor;

- (v) Diversificação por estágio dos Empreendimentos Imobiliários: Ao final do Período de Investimento, os Empreendimentos Imobiliários em estágio anterior a obtenção das licenças de construção poderão representar até 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido. Ao final do Período de Investimento, os Empreendimentos Imobiliários em estágio posterior à obtenção das licenças de construção, porém previamente ao lançamento, poderão representar até 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido. Ao final do Período de Investimento, no mínimo 20% (vinte por cento) do Capital Comprometido deverá ser destinado a Empreendimentos Imobiliários já lançados; e
- (vi) Diversificação dos Empreendimentos Imobiliários por preço unitário: Imóveis Faixa Preço I em conjunto com Imóveis Faixa Preço III poderão representar, ao final do Período de Investimento, no máximo 50% (cinquenta por cento) o valor do Capital Comprometido;
- (vii) Rentabilidade mínima esperada dos Empreendimentos Imobiliários: Não obstante os Ativos Imobiliários possuírem rentabilidade variável e sem prejuízo do disposto no item 4.2. acima, a rentabilidade esperada dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, no momento da celebração dos compromissos de investimento ou de qualquer outro instrumento que regule o investimento do Fundo e/ou das Sociedades Investidas nos Empreendimentos Imobiliários, deverá ser de, no mínimo, 16% (dezesesseis por cento) ao ano, acrescido da variação do Índice de Inflação, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
- (viii) Diversificação por Empreendimentos Imobiliários sem licenças de construção: Os investimentos do Fundo e/ou das Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários que não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem ao Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Sociedade Investida, opção de venda contra o Parceiro ou contra qualquer terceiro (*put*) da participação do Fundo na Sociedade Investida ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, poderão representar até 30% (trinta por cento) do Capital Comprometido; e
- (ix) Participação de Fundos RB Capital nas Sociedades Investidas e/ou nos Empreendimentos Imobiliários: O Fundo somente poderá investir em Sociedades Investidas e/ou Empreendimentos Imobiliários nos quais o Gestor ou o Consultor Imobiliário (ou, ainda, sociedades coligadas, controladas, controladoras, ou sob controle comum com o Gestor e/ou com o Consultor Imobiliário), por meio de um fundo de investimento em participações devidamente constituído para este fim nos termos da regulamentação aplicável, co-investa, com recursos próprios, com o Fundo, em montante equivalente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor correspondente ao investimento total desembolsado, em conjunto, pelo Fundo e por referido fundo de investimento em participações em cada Sociedade Investida e/ou Empreendimento Imobiliário.

#### *Ativos Financeiros*

A parcela do patrimônio do Fundo que não for investida nos Ativos Imobiliários, por força do cronograma físico-financeiro de cada Empreendimento Imobiliário e das Chamadas de Capital, será alocada em Ativos Financeiros.

Durante o Período de Investimento, como regra geral o Fundo poderá manter parcela correspondente a até 10% (dez por cento) do Capital Comprometido aplicado em Ativos Financeiros.

Durante o Período de Investimento, entre a data de integralização de Quotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Quotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Investimentos Imobiliários, sem necessidade de observância do percentual descrito acima.

Após o Período de Investimento, como regra geral o Fundo poderá manter parcela superior a 10% (dez por cento) do Capital Comprometido aplicado em Ativos Financeiros, desde que referidos recursos estejam vinculados (i) ao investimento em Ativos Imobiliários que sejam objeto de compromissos de investimento celebrados durante o Período de Investimento ou (ii) pagamento de despesas e/ou outros encargos programados ou extraordinários do Fundo, nos termos da regulamentação e do Regulamento.

#### *Regras para investimento pelo Fundo*

Os recursos a serem utilizados pelo Fundo para a realização de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros serão aportados pelos Quotistas, mediante a integralização de Quotas, à vista e/ou mediante a realização de Chamadas de Capital, conforme previsto no Suplemento

O Fundo somente poderá realizar Chamadas de Capital durante o Período de Investimento.

Ainda, o Fundo poderá desembolsar recursos para desenvolvimento de Ativos Imobiliários ou celebrar compromissos de investimento em Ativos Imobiliários durante o Período de Investimento, sendo que uma vez encerrado o Período de Investimento, somente será admitido desembolso de recursos para o desenvolvimento de Ativos Imobiliários que tenham sido objeto de compromissos de investimento celebrados pelo Fundo durante o Período de Investimento.

Durante o Período de Investimento, recursos financeiros decorrentes de integralização de Quotas realizadas mediante Chamadas de Capital deverão ser desembolsados para desenvolvimento de Ativos Imobiliários no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de integralização de tais Quotas, sem prejuízo da prerrogativa do Fundo de manter recursos equivalentes a até 10% (dez por cento) do Capital Comprometido aplicado em Ativos Financeiros, conforme disposto no item "Ativos Financeiros" acima.

Os recursos financeiros decorrentes de integralização de Quotas à vista nos termos do Regulamento e do Suplemento deverão ser desembolsados para desenvolvimento de Ativos Imobiliários no prazo de até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da data de integralização de tais Quotas, sem prejuízo da prerrogativa do Fundo de manter recursos equivalentes a até 10 % (dez por cento) do Capital Comprometido aplicado em Ativos Financeiros, conforme disposto no item "Ativos Financeiros" acima.

#### *Regras para desinvestimentos e reinvestimentos pelo Fundo*

Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do recebimento de valores recebidos a qualquer título pelo Fundo em razão do desinvestimento em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar reinvestimentos em Ativos Imobiliários, desde que tais reinvestimentos não ultrapassem valor correspondente a 40% (quarenta por cento) do Capital Comprometido. Durante este prazo, os recursos financeiros decorrentes de valores de desinvestimento serão alocados em Ativos Financeiros, sem qualquer limite. Os reinvestimentos de que tratam este parágrafo, caso aplicável, somente poderão ocorrer durante o Período de Investimento e deverão observar todos os Critérios de Elegibilidade e todas as disposições previstas no Regulamento. A parcela dos valores que não tenha sido reinvestida em Ativos Imobiliários deverá ser imediatamente distribuída aos Quotistas a título de amortização de Quotas e/ou distribuição de lucros, conforme o caso.



Sem prejuízo da faculdade de alocação de recursos em Ativos Financeiros conforme descrito no item "Ativos Financeiros" acima, (i) a parcela dos valores que não tenha sido reinvestida em Ativos Imobiliários, nos termos do parágrafo acima, deverá ser imediatamente distribuída aos Quotistas a título de amortização de Quotas, e (ii) após o término do Período de Investimento, todos os valores recebidos pelo Fundo em razão do desinvestimento em Ativos Imobiliários, a qualquer título, deverão ser imediatamente distribuídos aos Quotistas a título de amortização de Quotas e/ou distribuição de lucros, conforme o caso, não podendo o Fundo reinvestir qualquer parcela dos referidos valores.

#### *Regras para co-investimento*

O Fundo, diretamente ou por meio das Sociedades Investidas, poderá realizar co-investimento em Empreendimentos Imobiliários em conjunto com Fundos RB Capital ou com sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente por Fundos RB Capital, observado que o Fundo e/ou as Sociedades Investidas, isoladamente ou em conjunto com Fundos RB Capital ou com outras sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente por Fundos RB Capital, poderão adquirir no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor de cada Empreendimento Imobiliário.

O co-investimento realizado nos termos do parágrafo acima não configura Conflito de Interesse, nos termos do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, o Fundo não poderá, direta ou indiretamente, sob qualquer forma (i) adquirir quaisquer ativos detidos, direta ou indiretamente, por Fundos RB Capital ou suas partes relacionadas, e (ii) alienar seus Ativos Imobiliários para os Fundos RB Capital e partes relacionadas dos Fundos RB Capital.

#### *Disposições Gerais*

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimento descrita no Regulamento e neste Prospecto Definitivo, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou os membros do Comitê de Investimentos, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Quotistas.

O Fundo investirá nos Ativos Imobiliários, bem como poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, sendo que, além dos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo. O disposto neste parágrafo implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes de poucos Empreendimentos Imobiliários e da venda dos Imóveis.

As receitas auferidas pelo Fundo em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou nos Ativos Financeiros integrantes da Carteira serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Quotistas.

O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos.

O Incorporador, construtor e sócios dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso, poderão, isoladamente ou em conjunto com Partes Relacionadas, adquirir Quotas até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo.

Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de Laudo de Avaliação.

A política de investimento do Fundo somente poderá ser alterada em casos excepcionais, mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, mediante aprovação de Quotistas representando, no mínimo, a maioria das Quotas emitidas e em circulação.

O Fundo poderá investir em Empreendimentos Imobiliários e/ou Imóveis gravados com ônus reais.

## **12. GOVERNANÇA DAS SOCIEDADES INVESTIDAS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## GOVERNANÇA DAS SOCIEDADES INVESTIDAS

### 12.1. Critérios de Elegibilidade Das Sociedades Investidas

Os recursos obtidos pelo Fundo serão empregados, entre outros, na aquisição de participações societárias nas Sociedades Investidas, as quais terão por finalidade o desenvolvimento, juntamente com Parceiros, por meio de Acordos de Sócios que observem os Critérios de Elegibilidade dos Acordos de Sócios descritos no item 12.2 abaixo, de Empreendimentos Imobiliários consistentes na aquisição e/ou construção de imóveis de natureza residencial, para posterior venda.

Dada a estrutura descrita acima, o investimento do Fundo nas Sociedades Investidas está condicionado à observância cumulativa dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, segundo os quais referidas sociedades devem:

- (i) ser sociedades por ações, de capital fechado ou sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
- (ii) ser controladas pelo Fundo ou contar com participação ativa do Fundo em sua gestão, ou contar com Acordo de Sócios celebrados com Parceiros;
- (iii) ter como objeto social exclusivo o investimento (a) em outras Sociedades Investidas e/ou (b) em Empreendimentos Imobiliários; e
- (iv) ter suas demonstrações financeiras auditadas por uma das seguintes empresas de auditoria independente: Terco Grant Thornton, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, BDO Trevisan Auditores Independentes ou KPMG Auditores Independentes.

### 12.2. Critérios de Elegibilidade dos Acordos de Sócios

O Fundo e/ou as Sociedades Investidas, conforme aplicável, desenvolverão os Empreendimentos Imobiliários em conjunto com Parceiros, por meio de Acordos de Sócios que deverão observar cumulativamente os Critérios de Elegibilidade dos Acordos de Sócios, contemplando ao menos as matérias a seguir listadas:

- (i) destinação dos resultados da Sociedade Investida ou do Empreendimento Imobiliário, conforme aplicável, incluindo a distribuição de lucros e/ou dividendos, conforme aplicável;
- (ii) obrigação de novos aportes de capital e regras para controle de diluição da participação societária na Sociedade Investida ou da participação no Empreendimento Imobiliário;
- (iii) regras/alternativas sobre saída de sócios da Sociedade Investida ou de participantes do Empreendimento Imobiliário: (a) o Incorporador mais relevante do Empreendimento Imobiliário deverá manter, no mínimo, a mesma participação que o Fundo, direta ou indiretamente, mantém no Empreendimento Imobiliário em questão; ou (b) direito a *tag along* do Fundo, de forma direta ou indireta; ou (c) opção de venda da participação do Fundo, direta ou indireta, no Empreendimento Imobiliário, contra o vendedor da referida participação, caso o Incorporador mais relevante não mantenha, no mínimo, a mesma participação do Fundo, direta ou indireta, no referido Empreendimento Imobiliário;

- (iv) concessão de garantias;
- (v) contratação de dívidas e/ou financiamentos;
- (vi) assuntos que influenciem notadamente o retorno dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que o grau de interferência na Sociedade Investida ou no Empreendimento Imobiliário deverá estar relacionado com o estágio de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no momento do investimento;
- (vii) escolha do auditor independente responsável pela auditoria anual da Sociedade Investida, que deverá, necessariamente, ser uma das seguintes: Terco Grant Thornton, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, BDO Trevisan Auditores Independentes ou KPMG Auditores Independentes;
- (viii) regras aplicáveis à composição dos órgãos administrativos das Sociedades Investidas;
- (ix) regras pertinentes ao exercício, pelo Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Sociedade Investida, de opção de venda contra o Parceiro (*put*) da sua participação na Sociedade Investida ou no Empreendimento Imobiliário objeto do Acordo de Sócios, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, ressalvado o disposto no inciso (viii) do item 5.6. do Regulamento; e
- (x) regras pertinentes à dissolução, liquidação e solução de conflitos envolvendo os Parceiros, as Sociedades Investidas e o Fundo.

### **13. VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO**

### **13.1. O Setor Imobiliário no Brasil – Introdução**

O acentuado processo de urbanização do Brasil, a partir da década de 50 (cinquenta), modificou amplamente o cenário da ocupação do território brasileiro, de forma que grande parte da população passou a se concentrar nas áreas urbanas. Segundo estudo do IBGE, em 1950 o Brasil tinha 36% de sua população vivendo em áreas urbanas, enquanto em 2004, data mais recente do estudo do IBGE, este percentual chegou a 84,6%.

O Brasil vivencia, nos últimos anos, uma nova realidade econômica, baseada em crescimento estável, redução da taxa de juros e controle da inflação. Neste contexto, o mercado imobiliário tem apresentado níveis elevados de crescimento nesta última década.

Além das condições macroeconômicas brasileiras favoráveis, o desenvolvimento de alternativas de financiamento ao mercado imobiliário, especialmente por meio do mercado de capitais, tem despertado o interesse dos participantes do mercado financeiro e de capitais e mobilizado valores expressivos de recursos. O aumento dos investimentos na economia brasileira, com destaque para o setor imobiliário, bem como o elevado interesse do capital estrangeiro, representam um conjunto de condições favoráveis, que são capazes de propiciar um impulso maior no mercado imobiliário brasileiro, incluindo o mercado de fundos de investimento imobiliário.

Geograficamente, o Brasil é dividido em cinco regiões: Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste. Essas regiões apresentam diferenças significativas entre si em termos de população absoluta, densidade populacional, atividade econômica, desenvolvimento econômico, renda per capita e déficit habitacional. Segundo informações do IBGE, a região Sudeste, onde o Fundo pretende investir grande parte de seus recursos em Empreendimentos Imobiliários, é uma das regiões brasileiras de maior concentração de população e atividade econômica, reunindo aproximadamente 42% (quarenta e dois por cento) da população e 45% (quarenta e cinco por cento) do PIB do País.

### **13.2. O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário**

Devido ao atual panorama favorável do mercado brasileiro, observa-se uma crescente busca por investimentos alternativos com potencial para gerar rentabilidade e diversificação de carteira aos seus titulares. Esta crescente demanda por novas modalidades de investimentos tem contribuído para o desenvolvimento do mercado brasileiro de fundos de investimento imobiliário.

Os fundos de investimento imobiliário vêm se mostrando uma alternativa interessante de investimento para o investidor que procura um ativo diferenciado, que lhe proporcione perspectivas de rentabilidade superiores do que as apresentadas atualmente por ativos de renda fixa. O aumento da procura pelos fundos de investimento imobiliário está diretamente relacionado às características de distribuição de rendimentos aos quotistas, tratamento tributário e lastro representado por ativos imobiliários.

O investimento em fundos de investimento imobiliário também se mostra atrativo na medida em que possibilita o ingresso de pequenos e médios investidores no mercado de capitais, que tenham interesse em investir em ativos vinculados ao mercado imobiliário. O aumento da demanda por essa classe de ativo tem criado uma tendência de aquecimento do mercado imobiliário.

Em 30 de abril de 2010, a indústria brasileira dos fundos de investimento imobiliário era composta por mais de 89 fundos em operação, os quais totalizavam um patrimônio total de aproximadamente R\$5,7 bilhões.

### 13.3. Fundamentos Econômicos

O setor imobiliário no Brasil vem experimentando um crescimento bastante significativo nos últimos anos a partir da capitalização das companhias imobiliárias via mercado de capitais com emissões de ações e de títulos de dívida corporativa, tais como debêntures.

Por tratar-se de um setor com elevadas necessidades de capital, a injeção de recursos ocorrida recentemente, sobretudo no período de 2006 até 2009, quando cerca de R\$ 15 bilhões foram captados pelas principais incorporadoras do país através de emissões de ações, permitiu que o processo de desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro fosse retomado com grande força. A grande maioria de referidos recursos foi direcionada para o mercado imobiliário residencial, que hoje vive um grande momento, em franca expansão.

Nesse período e já em anos anteriores, uma série de fatores macroeconômicos favoráveis permitiu o desencadeamento desse processo:

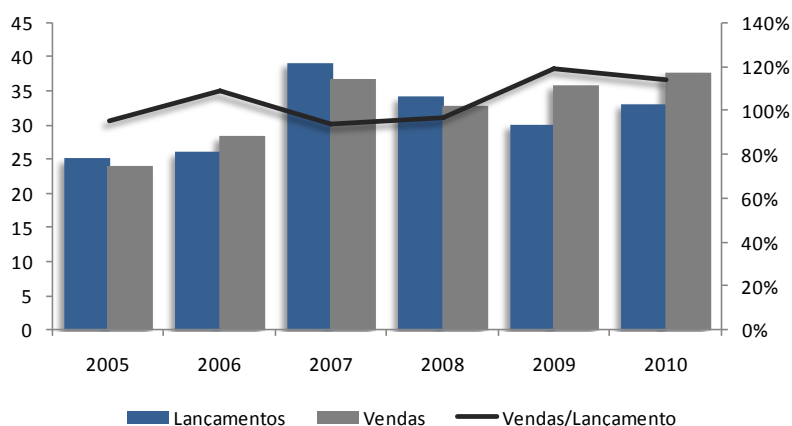
- (i) controle da inflação;
- (ii) redução das taxas de juros no mercado doméstico e internacional;
- (iii) crescimento do país com elevação de renda da população em geral mas sobretudo das classes sociais de mais baixa renda;
- (iv) disponibilidade maior de crédito e alongamento dos prazos de financiamento, chegando a até 30 anos;
- (v) criação pelo Governo do Programa Minha Casa Minha Vida, com grande estímulo e subsídio ao desenvolvimento de unidades habitacionais voltadas sobretudo para compradores de mais baixa renda; e
- (vi) ampliação do volume de crédito imobiliário disponibilizado ao mercado sobretudo através da Caixa Econômica Federal.

Também muito importantes foram medidas regulatórias e tributárias promovidas pelo Governo Federal como a introdução do instituto da alienação fiduciária para o mercado imobiliário, que possibilitou um processo muito mais rápido, seguro e barato para a retomada de imóveis de compradores inadimplentes, além do estabelecimento de importantes incentivos fiscais para investidores pessoas físicas compradores de quotas de fundos imobiliários e CRI.

Em função de todo o exposto acima, as incorporadoras imobiliárias antes mais desorganizadas, tornaram-se muito mais preparadas para competirem num mercado globalizado, muitas delas tornando-se companhias públicas, com total *disclosure* de informações e transparência de suas atividades. Também como consequência do processo de profissionalização de referidas companhias e das maiores exigências de seus investidores, muitas delas deixaram de atuar apenas regionalmente ou em mercados bastante específicos e passaram a ter uma atuação nacional e diversificada por produto, daí começando a reduzir a fragmentação do mercado e, em muitos casos, a fusão ou agrupamento de companhias complementares.

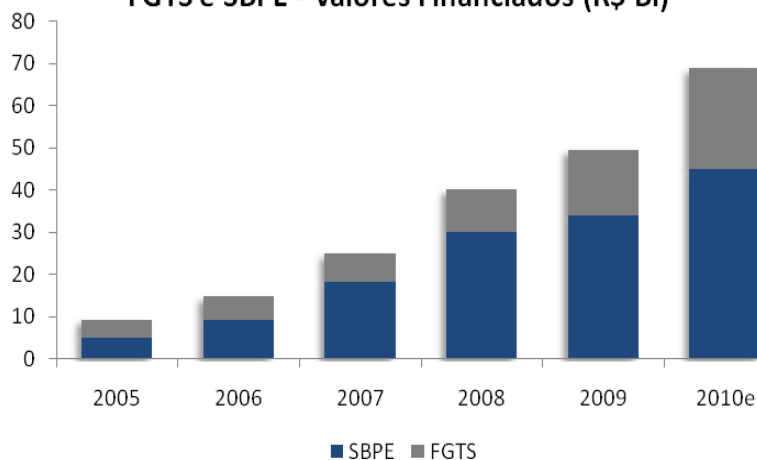
No cenário descrito acima, os lançamentos de projetos imobiliários tiveram um crescimento robusto nos últimos anos. No município de São Paulo, no período de 2005 a 2009 os lançamentos de unidades aumentaram em aproximadamente 32%, ao que se seguiu um crescimento de vendas, que aumentaram cerca de 60% nesse período, provocando uma significativa valorização dos imóveis. As vendas sobre os lançamentos no município de São Paulo variaram de 88% a 114%. O gráfico abaixo mostra que em períodos como os anos 2006 e 2009 o volume de unidades vendidas foi maior que o volume de unidades lançadas.

### Comercialização e lançamentos no município de São Paulo (mil unidades)

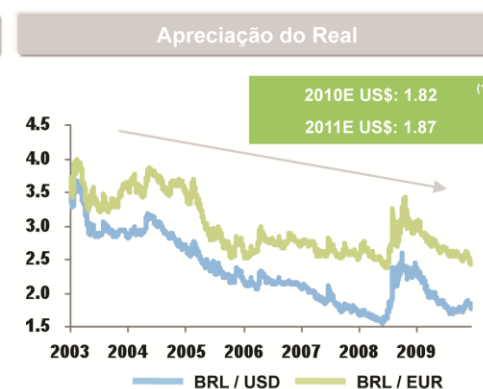
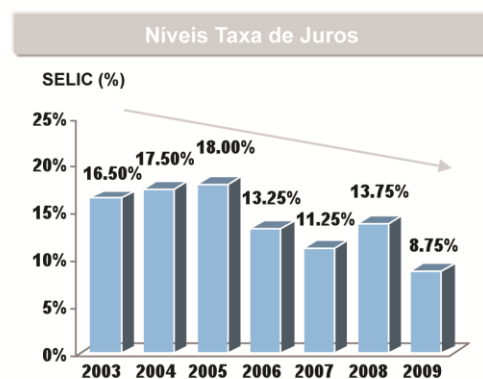
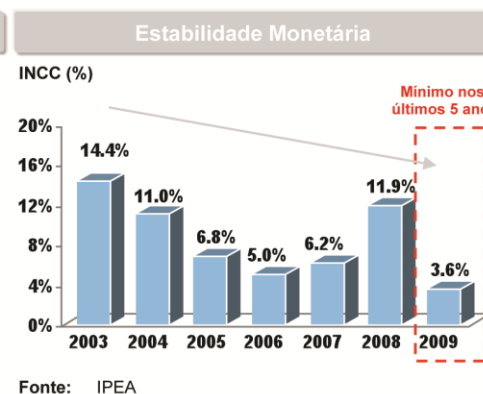
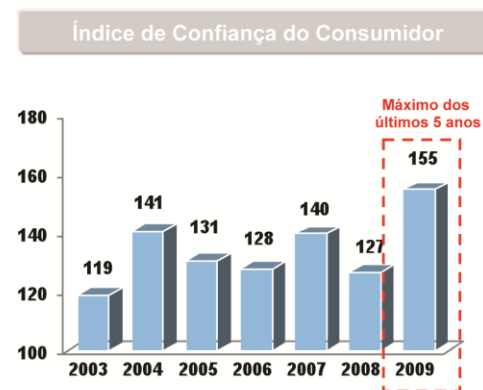
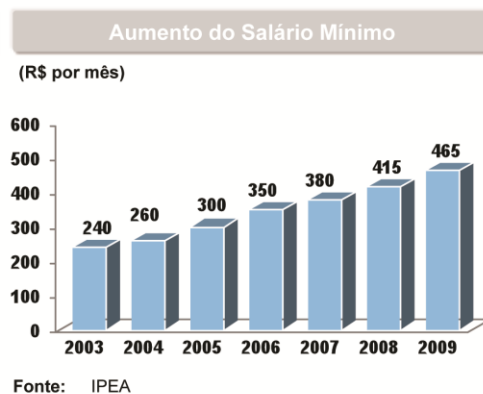
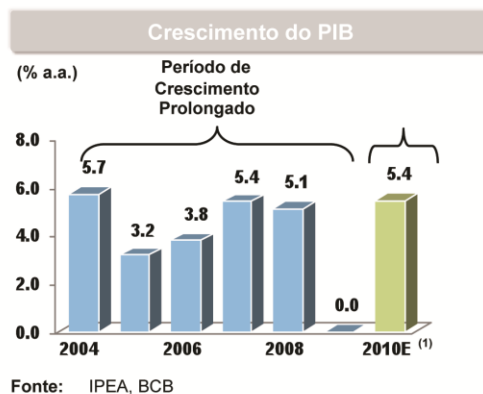


Grande parte do crescimento do mercado imobiliário é decorrente do aumento do financiamento à compra de moradias. Em 2005 por volta de 361 mil unidades foram financiadas pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE e pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS. Já em 2009 esse número cresceu para 686 mil, um aumento de 90% em quatro anos. Nesse mesmo período o crescimento dos valores financiados cresceu 433%, de R\$ 9,3 bilhões para R\$ 537 bilhões. De 2009 para 2010 espera-se que o crescimento seja de quase 30%, atingindo R\$ 686 bilhões, conforme gráfico abaixo.

### FGTS e SBPE - Valores Financiados (R\$ Bi)



Espera-se para os próximos anos a continuidade do desenvolvimento do mercado imobiliário, sobretudo em função do grande déficit habitacional ainda existente e da expectativa de manutenção de um cenário macroeconômico favorável. Outros fatores político-econômicos também corroboram para o crescimento de longo prazo do mercado imobiliário brasileiro, tais como: o prolongado crescimento do PIB brasileiro, o aumento do salário mínimo, a estabilidade monetária, a redução do INCC, o crescimento do índice de confiança do consumidor brasileiro, a redução da taxa de juros SELIC e a apreciação do Real perante o Dólar Americano e o Euro.



Ao déficit habitacional de 7,2 milhões de domicílios brasileiros, são somados esforços do Governo Federal no sentido de atrair as classes C e D para o mercado imobiliário, gerando demanda por meio da alocação obrigatória de 65% (sessenta e cinco por cento) dos depósitos de poupança em financiamento imobiliário, o que representa o montante de aproximadamente R\$ 32 bilhões por ano. A parcela da poupança cuja alocação obrigatória não for respeitada é depositada no BACEN sem qualquer rendimento, de forma que o custo da não observância da alocação obrigatória é alto para as instituições financeiras. Após 6 (seis) meses do lançamento oficial do Programa Minha Casa, Minha Vida, a Caixa Econômica Federal contratou 60,8 mil unidades habitacionais. Financiamentos com início do pagamento após a entrega das chaves do imóvel tipicamente representam até 5% (cinco por cento) do total das vendas de unidades habitacionais. A possibilidade de venda de produtos com alta margem de contribuição leva os bancos a aumentar o foco no crédito imobiliário.

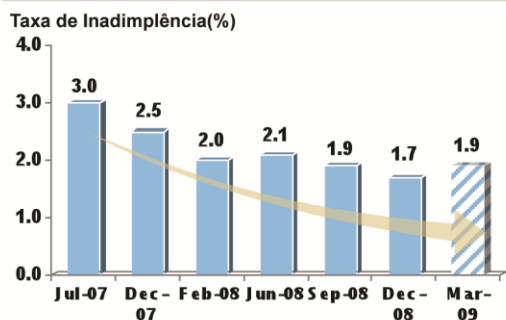
Dadas as condições favoráveis para o financiamento do setor imobiliário, é comum que incorporadoras detenham linha de crédito junto a bancos comerciais, podendo utilizar tais recursos para financiar incorporações imobiliárias. A possibilidade de venda adicional de produtos com alta margem de contribuição, expansão de sua base e retenção de clientes por mais de 20 (vinte) anos leva os bancos a aumentar o foco no crédito imobiliário.

Parcela da poupança e do FGTS é direcionada ao financiamento das construções e a securitização por meio de CRI auxilia no financiamento residual dos projetos imobiliários.

A securitização de recebíveis habitacionais, desenvolvido há apenas 5 (cinco) anos, representa hoje 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) do total de créditos imobiliários no mercado brasileiro, o que sinaliza o crescimento do setor no País.

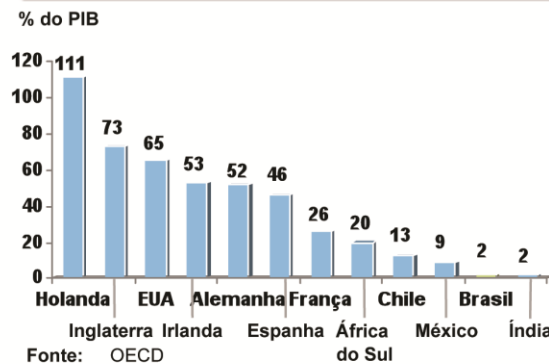
Adicionalmente, o mercado imobiliário brasileiro foi pouco afetado pela crise econômica internacional deflagrada em 2008, tendo em vista que os bancos brasileiros são historicamente conservadores nas políticas de concessão de crédito (o volume de crédito imobiliário representa apenas 2% (dois por cento) do PIB brasileiro contra 65% (sessenta e cinco por cento) nos Estados Unidos da América).

### Financiamento Imobiliário



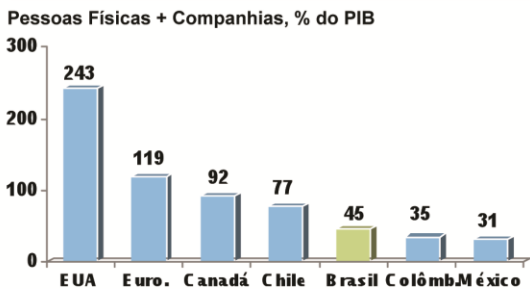
Fonte: Caixa Econômica Federal (CEF)

### Volume de Crédito Imobiliário



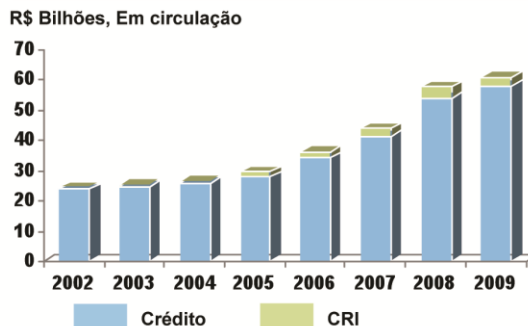
Fonte: OECD

### Volume de Crédito Total



Fonte: OECD

### CRIs vs. Crédito Imobiliário



Fonte: RB Capital

### **13.4. Estrutura dos Empreendimentos Imobiliários no Brasil e Principais Participante do Mercado**

Por razões gerenciais, jurídicas e econômicas, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no Brasil é comumente implementado por meio de SPE, a qual fica responsável pela aquisição dos terrenos, contratação das vendas das unidades habitacionais, subcontratação da construção, administração do fluxo de caixa e controle dos pagamentos e dos recebíveis do empreendimento imobiliário. Além disso, a SPE costuma contratar, diretamente, o financiamento da construção, mediante a outorga de garantia pelos seus sócios.

As instituições financeiras brasileiras promovem tanto o financiamento da construção do empreendimento imobiliário como dos compradores das unidades habitacionais. Ademais, investidores também são fonte alternativa de recursos, alocando, conjuntamente com as instituições financeiras, recursos em operações de mezanino e *equity*. Referida fonte alternativa de recurso torna-se de suma importância quando as construtoras (i) usam dinheiro para comprar terrenos em que acreditam conseguir uma TIR mais atrante, (ii) não têm caixa disponível ou (iii) pretendem diversificar o risco. Algumas instituições financeiras que promovem financiamento para construção são a Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Citibank, Banco Votorantim, Santander, Itaú Unibanco e Bradesco. Entre os investidores destacam-se a RB Capital, Ciprasc e Brazilian Mortgages.

Geralmente, as construtoras ficam responsáveis pela incorporação dos empreendimentos imobiliários. Há mais de 18 (dezoito) construtoras de capital aberto no Brasil, totalizando uma capitalização de mercado de aproximadamente U\$ 25 bilhões. Exemplos dessas construtoras e incorporadoras são a Cyrela Brazil Realty, Rossi, Rodobens, PDG Realty, Tecnisa, Even Trisul, Gafisa, Agre, Brookfield Incorporações, Kallas, Tibério, Capital, Masb, MZM, Mbigucci, Ecocil, Yuny, Caenge, Mudar, MDL Realty, Cosil, Nomex, Grup LN e Englux.

Via de regra, as parcerias para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários são firmadas no nível das SPEs e a governança corporativa a ser observada pelas partes envolvidas é estabelecida por meio de acordo de sócios, que abordam, dentre outros, critérios para diversificação do risco no empreendimento imobiliário.

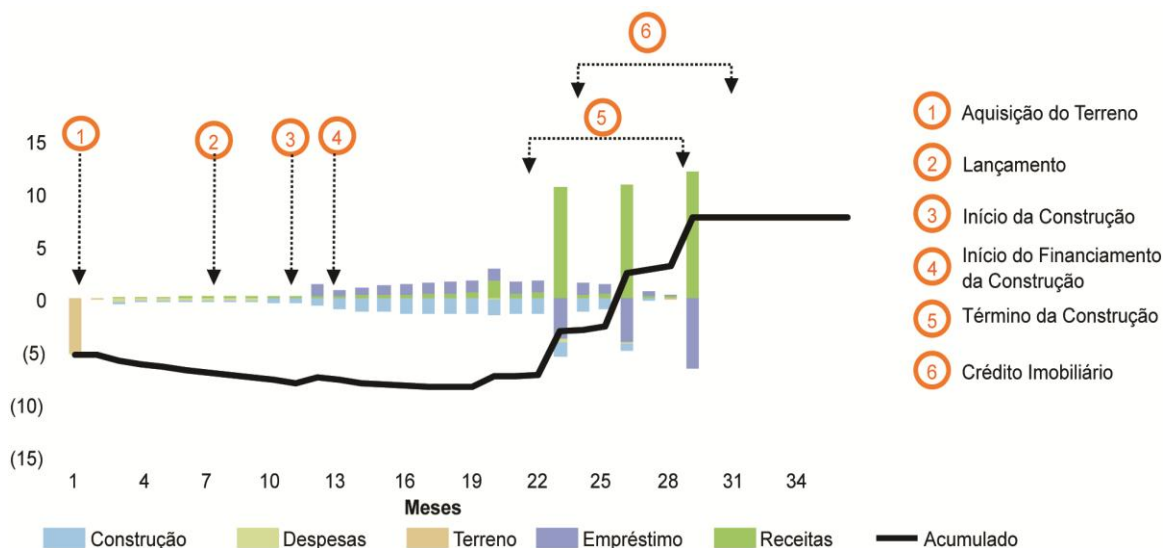
#### *O fluxo de caixa esperado de um empreendimento imobiliário - **PADRÃO HIPOTÉTICO***

Um projeto imobiliário residencial padrão no Brasil possui, via de regra, 6 (seis) etapas, conforme descritas abaixo:

- Aquisição do terreno: essa etapa abrange a *due diligence* do empreendimento imobiliário, com a análise do terreno, incluindo seus aspectos legais e ambientais, de seus antigos proprietários e da infra-estrutura da região em que se localiza o empreendimento imobiliário;
- Lançamento: após a obtenção de todas as licenças necessárias para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, tem início a análise e o monitoramento da velocidade de vendas durante os primeiros meses do empreendimento imobiliário e a discussão de eventuais mudanças na estratégia de venda;
- Início da construção: nessa etapa são contratadas a construtora e uma companhia de engenharia independente para auditar os custos de construção e o cronograma do empreendimento imobiliário;

- Início do financiamento da construção: essa etapa consiste no levantamento de recursos com instituições financeiras. Os financiamentos costumam cobrir, aproximadamente, 80% (oitenta por cento) da construção, sendo o restante pago com as receitas do próprio empreendimento imobiliário;
- Término da construção: após o término da construção, as unidades habitacionais são vendidas e transferidas para os seus respectivos compradores, que efetuam o pagamento mediante lavratura de escritura de compra e venda. O desembolso pelo comprador pode ser realizado em caixa ou mediante a contratação de financiamento imobiliário. Caso a escritura de compra e venda não seja lavrada, o imóvel pode ser vendido para um terceiro interessado em adquiri-lo; e
- Crédito Imobiliário: geralmente, as unidades habitacionais costumam ser pagas mediante financiamentos imobiliários contratados de 3 (três) a 6 (seis) meses após a entrega das chaves aos compradores. Os financiadores da construção costumam ser também os financiadores dos compradores (mutuários). Financiamentos garantidos pelo próprio imóvel costumam ter taxas mais elevadas e normalmente são securitizados, por meio de CRI.

Os desembolsos de recursos pelo Fundo poderão ocorrer quando da compra dos terrenos ou após o início da construção do empreendimento imobiliário. O retorno do investimento começa a ocorrer quando os financiamentos imobiliários são concedidos aos respectivos compradores (mutuários) das unidades habitacionais.

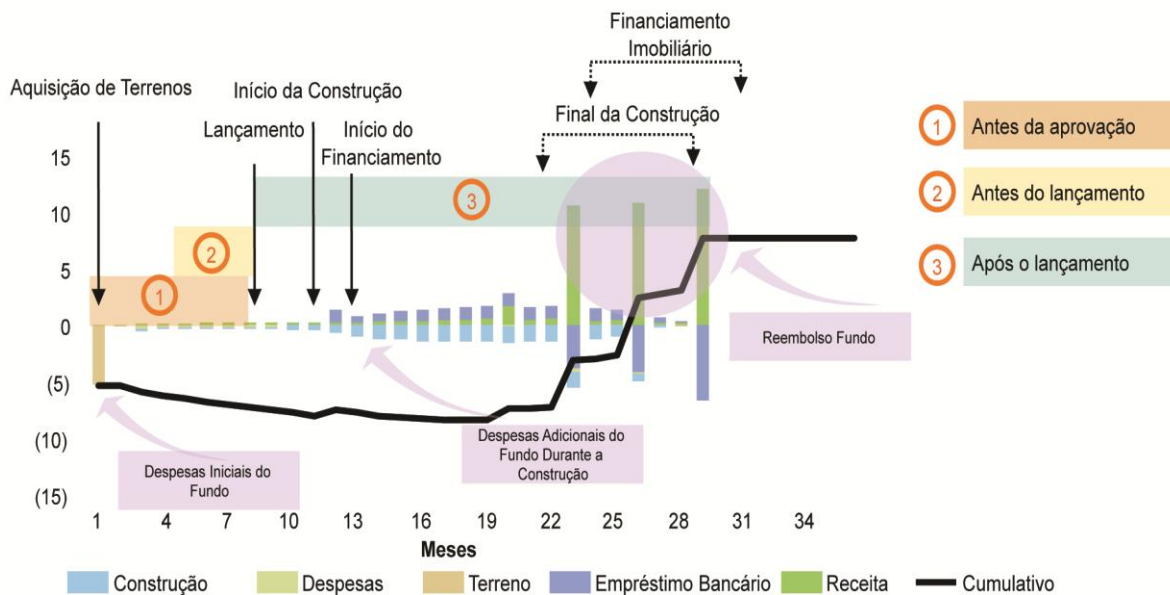


### Processo de investimento em um empreendimento imobiliário **HIPOTÉTICO**

O Fundo poderá investir em Empreendimentos Imobiliários em 3 (três) momentos distintos. São eles:

- Antes da aprovação do Empreendimento Imobiliário: quando o investimento ocorre antes da aprovação do Empreendimento Imobiliário pela prefeitura competente, estão presentes principalmente o risco de crédito do Incorporador e os riscos comerciais, esses últimos relacionados com a velocidade das vendas, o preço das unidades habitacionais, as condições de financiamento e a construção. Nesse caso, Fundo poderá possuir opção de venda contra o Incorporador, nos termos dos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários descritos na Seção "Destinação do Recursos e Política de Investimento", nas páginas 107 a 112 deste Prospecto Definitivo e no Regulamento. Nesse caso as TIRs hipotéticas são mais elevadas, dados os riscos comerciais;

- Depois do licenciamento e antes do lançamento do Empreendimento Imobiliário: quando o investimento ocorre depois da obtenção das licenças necessárias para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, poré, antes do lançamento, estão presentes principalmente os riscos comerciais mencionados no item acima. Nesse caso as TIRs hipotéticas ainda são mais elevadas, dados os riscos comerciais; e
- Depois do lançamento do Empreendimento Imobiliário: quando o investimento ocorre depois do lançamento do Empreendimento Imobiliário, a TIR hipotética é menor, conforme o investimento do Fundo ocorre mais próximo de 100% da venda das unidades habitacionais. Nesse caso, ainda estão presentes os riscos comerciais mencionados acima.



### *Procedimentos geralmente envolvidos no investimento em um empreendimento imobiliário HIPOTÉTICO*

O investimento em um empreendimento imobiliário costuma ser precedido de uma *due diligence* jurídica conduzida por um escritório de advocacia, a qual deve abranger:

- documentação relacionada ao terreno: documentos indicativos da propriedade do terreno: matrícula e escritura de compra e venda, por exemplo;
- documentos relacionados às SPEs e aos antigos proprietários do terreno: documentos societários, processos judiciais e certidões de débito fiscal, por exemplo;
- documentação dos antigos proprietários do terreno: documentos pessoais e societários, processos judiciais, certidões de débito fiscal e demonstrações financeiras, por exemplo; e
- documentação do Incorporador: aprovações societárias, documentos societários, processos judiciais, certidões de débito fiscal, relatórios de perícia e aprovações ambientais, por exemplo.



Além da *due diligence* jurídica, geralmente é realizada uma avaliação da viabilidade do empreendimento imobiliário, a qual deverá abranger:

- análise do histórico de crédito, financeiro e comercial do incorporador, bem como análise de sua equipe de gestão;
- avaliação do terreno, incluindo estudo ambiental, da infra-estrutura da região e do custo do terreno;
- avaliação do empreendimento imobiliário, incluindo visitas ao local onde se localiza o empreendimento imobiliário, bem como aos prestadores de serviços e fornecedores;
- pesquisa de mercado, a qual deverá abranger os preços praticados no mercado, a capacidade do mercado para absorver o empreendimento em questão, o rendimento regional do local do empreendimento, a infra-estrutura próxima ao local do empreendimento e sua modelagem financeira; e
- análise de *credit scoring*, a ser acordada com o incorporador e os demais parceiros.

#### *TIR de um Empreendimento Imobiliário HIPOTÉTICO*

Em um empreendimento imobiliário padrão, 40% (quarenta por cento) das fontes dos recursos são provenientes de empréstimos disponibilizados por instituições financeiras, 20% (vinte por cento) são provenientes da venda das unidades habitacionais e o restante proveniente de recursos disponibilizados por investidores.

Os recursos são normalmente utilizados na seguinte proporção: (i) 50% (cinquenta por cento) do VGV na construção, (ii) 12% (doze por cento) no terreno, (iii) 8% (oito por cento) em despesas gerais, (iv) 7% (sete por cento) em pagamento de tributos, e (v) 3% (três por cento) em juros.

Quanto à formação do caixa, em um empreendimento imobiliário padrão, 80% (oitenta por cento) das entradas decorrem de pagamentos feitos pelos compradores das unidades habitacionais após a entrega das chaves dos imóveis. A amortização das dívidas relacionadas ao empreendimento imobiliário normalmente coincidem com a securitização dos recebíveis dos financiamentos imobiliários e a TIR esperada pode sofrer variação positiva ou negativa, dependendo do preço de venda das unidades habitacionais.

### **13.5. Regulamentação do Setor Imobiliário**

#### *Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária*

Para que aquisições de imóveis sejam dotadas de validade e segurança, referidas aquisições devem estar amparadas pela confirmação de que (i) os imóveis estão desonerados de ônus ou gravames em favor de terceiros a menos que os ônus ou gravames tenham sido constituídos para permitir o financiamento do próprio empreendimento, (ii) que sobre os imóveis não existem restrições de natureza legal, judicial, ambiental ou urbanísticas que possam prejudicar seu uso ou o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, e (iii) que os alienantes (vendedores) não possuem restrições creditícias ou legais que impeçam a venda ou cujo valor exceda o seu patrimônio pessoal de forma a torná-lo insolvente.

A fim de demonstrar a possibilidade de aquisição de um determinado imóvel e a boa-fé do seu adquirente, em caso de contestação futura sobre a regularidade da aquisição do imóvel (decorrente de fraude à execução, fraude contra credores, dentre outros, que possam prejudicar e até anular aquisições), é necessária a realização de auditorias prévias nas documentações, tanto dos imóveis pretendidos, como de seus proprietários atuais e titulares anteriores.

### *Incorporação Imobiliária*

As atividades de incorporação imobiliária são regulamentadas pela Lei n.º 4.591/64, segundo a qual *“considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.”*

Considerando que o objeto do Fundo inclui a construção de imóveis residenciais para posterior venda, mediante a participação direta do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários ou indiretamente, por meio das Sociedades Investidas, as regras pertinentes às incorporações imobiliárias deverão ser observadas, conforme aplicável.

As principais obrigações do incorporador incluem: (i) obter todas as aprovações e autorizações de construção das autoridades competentes; (ii) registrar o empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis; (iii) indicar nos documentos preliminares a data para o incorporador retirar-se da incorporação; (iv) indicar em todos os anúncios e contratos de venda o número de registro do empreendimento; (v) supervisionar a construção do projeto estabelecido pelo contrato e de acordo com a aprovação concedida pelas autoridades; (vi) entregar ao proprietário final as unidades concluídas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao proprietário final a propriedade da unidade assinando a eventual escritura de venda final; e (vii) fornecer as plantas de construção e as especificações juntamente com o contrato de propriedade conjunta ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

A construção de um empreendimento deve ser contratada e paga pelo incorporador ou pelos eventuais proprietários finais. A legislação brasileira estabelece 2 (dois) sistemas de construção em uma incorporação: construção por contrato e construção por gestão. A construção por contrato é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por gestão estima-se um valor, mas o preço final não é determinado no início da construção.

É comum ainda o desenvolvimento dos empreendimentos residenciais através de sociedades de propósito específico que são sociedades criadas com o único propósito de desenvolver um determinado empreendimento imobiliário, mantendo seus ativos e passivos de forma apartada daqueles do incorporador imobiliário. Ao final do desenvolvimento do empreendimento, entrega das unidades e retorno do capital do incorporador, referidas sociedades são liquidadas. Uma forma ainda mais segura, mas ainda não tão recorrente, de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários sem contaminação com o patrimônio do incorporador é a constituição do patrimônio de afetação.

### *Patrimônio de Afetação*

De acordo com a Lei n.º 4.591/64, os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário e jurídico mais favorável. De acordo com esse regime, o terreno e as edificações construídas sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, sendo separados dos demais ativos do incorporador. Dessa forma, os ativos ficam segregados das outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas à respectiva incorporação. Os ativos segregados pelo patrimônio de afetação não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador. No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos compradores das unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os proprietários em conjunto da construção decidirão se o projeto irá continuar ou se o patrimônio de afetação será liquidado.

## **14. TRIBUTAÇÃO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TRIBUTAÇÃO

O disposto nesta Seção foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Quotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Quotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Quotas.

### **14.1. Tributação Aplicável ao Fundo**

#### *14.1.1. Imposto de Renda*

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos 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) não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas. Caso os requisitos não sejam cumpridos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

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

#### *14.1.2. IOF/Títulos*

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

### **14.2. Tributação Aplicável aos Quotistas**

#### *14.2.1. Imposto de Renda*

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

#### *14.2.1.1. Quotistas residentes no Brasil*

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Quotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

#### *14.2.1.2. Quotistas residentes no exterior*

Aos Quotistas Qualificados, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

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

No caso de Quotistas Qualificados residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Quotistas residentes no Brasil.

#### *14.2.2. IOF/Câmbio*

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Quotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Quotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 2% (dois por cento) para o ingresso, aplicável às operações de câmbio contratadas a partir de 20 de outubro de 2009, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### *14.2.3. IOF/Títulos*

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

#### *14.2.3.1. Quotistas residentes no Brasil*

Com relação aos Quotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Quotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Quotas emitidas pelo Fundo, e cujas quotas 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) Quotistas; e (iii) as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) e (ii) do parágrafo acima. Em relação ao tópico (iii), o Administrador manterá as Quotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBovespa.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**15. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA**

### **15.1. Relacionamento entre as Partes**

#### *Relacionamento do Administrador com o Gestor*

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador mantém relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o Gestor.

#### *Relacionamento do Administrador com o Consultor Imobiliário*

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador mantém relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o Consultor Imobiliário.

#### *Relacionamento do Administrador com o Custodiante*

O Administrador prestará os serviços de custódia qualificada e escrituração de quotas para o Fundo.

#### *Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder*

O Administrador possui relacionamento com o Coordenador Líder no Brasil, incluindo operações de tesouraria, processamento de fundos de investimento e *cash management*. Especificamente no ramo de fundos de investimento, o Administrador possui relacionamento comercial com o Coordenador Líder para prestação de serviços de custódia e controladoria para fundos de investimento do Coordenador Líder e/ou de sociedades do seu grupo econômico.

O Administrador atua no mercado de câmbio para o Coordenador Líder no Brasil, sendo que, na data deste Prospecto Definitivo, o volume movimentado em 2010 correspondia a aproximadamente US\$ 300 milhões (trezentos milhões de dólares), bem como mantém relacionamento com o Coordenador Líder em operações envolvendo CDI, com um volume médio ao longo do ano de 2009 de US\$ 30 milhões (trinta milhões de dólares).

Ademais, atualmente o Coordenador Líder pode possuir operações de *swap* e interbancário em sua carteira tendo como contraparte o Banco Citibank S.A. Atualmente não há operações em aberto dessa natureza.

Não há relacionamento societário entre o Administrador e o Coordenador Líder.

#### *Relacionamento do Gestor com o Consultor Imobiliário*

O Gestor e o Consultor Imobiliário integram o mesmo grupo econômico.

Além do relacionamento societário e dos serviços relacionados à presente Oferta, o Gestor e o Consultor Imobiliário mantém relacionamento comercial no curso de seus negócios, podendo eventualmente atuar como gestor ou consultor imobiliário, conforme o caso, em fundos de investimento nos quais o Gestor e/ou Consultor Imobiliário, conforme o caso, sejam prestadores de serviços.

#### *Relacionamento do Gestor com o Custodiante*

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador mantém relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o Gestor.

#### *Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder*

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder não mantém outro relacionamento com o Gestor. O Gestor poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias para a condução das atividades do Gestor, incluindo, dentre outras, operações de derivativos, câmbio, assessoria financeira ou de intermediação nos mercados de bolsa de valores ou de balcão.

#### *Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Custodiante / Escriturador*

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador mantém relacionamento comercial no curso normal de seus negócios com o Gestor.

#### *Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Coordenador Líder*

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder não mantém outro relacionamento com o Consultor Imobiliário. O Consultor Imobiliário poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias para a condução das atividades do Consultor Imobiliário, incluindo, dentre outras, operações de derivativos, câmbio, assessoria financeira ou de intermediação nos mercados de bolsa de valores ou de balcão.

#### *Relacionamento do Consultor Imobiliário com Sociedades Ligadas ao Coordenador Líder*

Certas sociedades controladas por fundos de investimento constituídos com a finalidade de investimento no setor imobiliário e assessorados por empresa coligada ao Coordenador Líder ("Morgan Stanley Real Estate Funds" ou "MSREF") são direta ou indiretamente investidoras em sociedade que mantém relacionamento comercial com certas empresas coligadas do Consultor Imobiliário.

Referidas sociedades assessoradas pelo MSREF são controladoras de determinada sociedade, a qual, por sua vez, é proprietária de um imóvel situado no município de Itapevi – SP, constituído por terreno no qual foi erguido um centro de distribuição, em regime "built to suit", para locação para empresa do segmento de varejo ("Empreendimento"). A MSREF contratou uma empresa coligada do Consultor Imobiliário ("Gestor") para prestar determinados serviços no âmbito da incorporação do Empreendimento.

Em maio de 2009, a subsidiária do MSREF foi notificada por autoridades do Estado de São Paulo alegando a não conformidade do Empreendimento com relação à legislação ambiental estadual. Desde maio de 2009, o MSREF, por intermédio de seus consultores, incluindo o Consultor Imobiliário, assessores jurídicos e técnico-ambientais, vem mantendo discussões com as autoridades competentes do Estado de São Paulo, visando equacionar e solucionar as potenciais questões levantadas pelas autoridades com relação ao Empreendimento, à MSREF e suas coligadas. No contexto da incorporação do Empreendimento, os interesses da MSREF ou de suas coligadas podem divergir dos interesses do Gestor.

*Relacionamento do Custodiante / Escriturador com o Coordenador Líder*

Para maiores informações, vide "Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder" acima.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **16. SERVIÇO DE ATENDIMENTO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## SERVIÇO DE ATENDIMENTO

As Instituições Participantes da Oferta e o Administrador manterão à disposição dos potenciais investidores e de quaisquer terceiros interessados em adquirir Quotas serviço de atendimento para esclarecimento de dúvidas relacionadas à Oferta e ao Fundo, nos seguintes endereços.

### *Administrador*

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte  
CEP 01311-000  
São Paulo – SP  
At.: Sr. Erick Warner de Carvalho  
Telefone: (11) 4009-7090  
Fax: (11) 2122-2054  
Correio Eletrônico: [erick.carvalho@citi.com](mailto:erick.carvalho@citi.com)

### *Coordenador Líder:*

Banco Morgan Stanley S.A.  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 6º andar  
CEP 04538-132  
São Paulo – SP  
At.: Sr. Ricardo Behar  
Telefone: (11) 3048-6000  
Fax: (11) 3048-6099  
Correio Eletrônico: [ricardo.behar@morganstanley.com](mailto:ricardo.behar@morganstanley.com)  
Website: [www.morganstanley.com.br/prospectos](http://www.morganstanley.com.br/prospectos)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **17. ANEXOS**

---

- Anexo I** - Instrumento de Constituição do Fundo
- Anexo II** - Instrumento de Primeira Alteração do Regulamento
- Anexo III** - Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento
- Anexo IV** - Instrumento de Terceira Alteração do Regulamento
- Anexo V** - Regulamento Vigente na Data deste Prospecto Definitivo
- Anexo VI** - Declaração do Administrador nos Termos da Instrução CVM nº 400/03
- Anexo VII** - Declaração do Coordenador Líder nos Termos da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**Anexo I**

- Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14 MAI 2008 003379547

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO - FII**

Pelo presente instrumento particular, a **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40 ("Administrador"), neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, resolve:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, sob regime de condomínio fechado, denominado **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo") nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 472/08");
2. Aprovar o regulamento do Fundo, que segue anexo ao presente instrumento de constituição ("Regulamento");
3. Nomear o Sr. Erick Warner de Carvalho, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 27.820.894-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 277.646.538-61, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte, para ser o diretor do Administrador responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo;
4. Assumir as funções de administração e controladoria do Fundo;
5. Aprovar a contratação das seguintes instituições para a prestação de serviços ao Fundo: (i) **RB CAPITAL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/0001-09, para ser responsável pela prestação dos serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo; (ii) **RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 11.426.501/0001-50, para ser responsável pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária do Fundo; (iii) **BANCO CITIBANK S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.479.023/0001-80, para ser responsável pela prestação dos serviços de custódia qualificada e escrituração das quotas de emissão do Fundo; e (iv) **TERCO GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.995, 14º andar (conjunto 142) e 16º andar (conjunto 162), para ser responsável pela auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo;
6. Deliberar acerca da primeira emissão de quotas do Fundo ("Primeira Emissão"), composta por até 200.000 (duzentas mil) quotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo ("Quotas"). As Quotas terão a forma nominativa e serão escriturais, sendo que o preço

14 MAI 2010 003378547

inicial de emissão das Quotas corresponderá a R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por Quota, totalizando a Primeira Emissão o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). As Quotas terão as características e os direitos definidos no Regulamento e no suplemento ao Regulamento referente à Primeira Emissão ("Suplemento") ora aprovados, que seguem anexos ao presente instrumento de constituição. As Quotas serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 e da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta" e "Instrução CVM n.º 400/03", respectivamente), a qual (i) será destinada a Investidores Qualificados (conforme definidos no Regulamento); (ii) será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; e (iii) dependerá de prévio registro perante a CVM. As Quotas serão objeto de colocação exclusivamente no mercado brasileiro, no mercado de balcão não organizado. As Quotas serão registradas para negociação no MegaBolsa, sistema de negociação administrado e operacionalizado pela BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

7. Aprovar o Suplemento, o qual segue anexo a este instrumento de constituição como parte integrante e inseparável do Regulamento;
8. Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de constituição do Fundo e de realização da Primeira Emissão, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM n.º 472/08 e pela Instrução CVM n.º 400/03, para a obtenção (i) do registro de funcionamento do Fundo e (ii) do registro da Oferta; e
9. Estando assim deliberado este instrumento de constituição do Fundo e aprovação da Primeira Emissão, vai o presente assinado em 4 (quatro) vias de igual teor e forma.

Este instrumento de constituição do Fundo e o Regulamento com seus anexos deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 13 de maio de 2010.

**CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Por:   
Cargos: **Juliana S. de Agostino**  
RG. 27.157.706-X

Por:   
Cargos: **Elizabeth S. Miolo**  
Agency & Trust



## **Anexo II**

- 
- Instrumento de Primeira Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO DO ADMINISTRADOR DO RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO  
RESIDENCIAL II  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF Nº 11.945.604/0001-27

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, neste ato devidamente representada nos termos do seu Estatuto Social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob nº 11.945.604/0001-27 ("Fundo"), delibera, considerando que até a presente data o referido Fundo não iniciou suas atividades: (a) alterar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), para fazer constar, inclusive, mas não se limitando, que o Administrador será a instituição responsável pela atividade de custódia, de controladoria e de escrituração de Quotas, sendo denominada, para fins do Regulamento, "Custodiante"; e (b) aprovar a nova versão do Regulamento, que segue anexa ao presente instrumento de deliberação.

Estando assim deliberado este instrumento de deliberação do Administrador, vai o presente assinado em 4 (quatro) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 19 de maio de 2010

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por:   
Cargo: Rudnei Varjão  
CPF: 250.766.168-21

Por:   
Cargo: CARLOS ANTONIO PEREIRA  
CPF: 012.925.278-62

19MAI 2010 03:37:9877

OFICINA DE REGISTRO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



**1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica - CNPJ 45.564.895/0001-25**  
Rua XV de Novembro, 244 - 9º andar - Tel.: 3104-8770 - São Paulo

EMOLS	188,46	Protocolado sob nº <b>3379878</b> em <b>19/05/2010</b>
ESTADO	53,55	Registrado e microfilmado sob nº <b>3379877</b>
IPESP	39,84	do Registro de Títulos e Documentos.
R CIVIL	10,09	Anotado sob nº 3379547
T. J.	10,09	
TOTAL	302,03	

**São Paulo, 19 de maio de 2010.**

Bel. Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial

Seios e taxas  
Recolhidas p/ verba  
12075501

Danilo de Moraes Oliveira / Oséias Ferreira Nobre Filho

Antonio José da Silva Almeida  
Oficiais Substitutos



---

**Anexo III**

- Instrumento de Segunda Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15 JUL 2010 003385323

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO  
REGULAMENTO DO  
RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ/MF: 11.945.604/0001-27

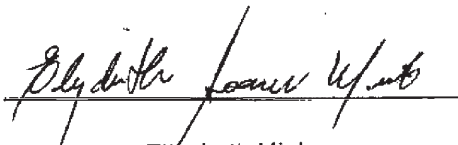
Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, devidamente habilitada e autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1223 de 15.01.1990 (a "Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários"), na qualidade de administrador do RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (o "FUNDO"), RESOLVE, por este instrumento:

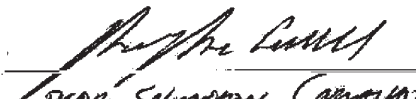
Resolve a Administradora deliberar pela alteração do Regulamento, o qual vigorará na forma do Regulamento consolidado anexo ao presente instrumento.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

São Paulo, 14 de Julho de 2010.

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

  
Elizabeth Miolo

  
Paulo Roberto de Carvalho Rêgo



1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica - CNPJ 45.564.895/0001-25  
Rua XV de Novembro, 244 - 9º andar - Tel.: 3104-8770 - São Paulo

EMOLS	207,48	Protocolado sob nº	3385325	em	15/07/2010
ESTADO	68,95	Registrado e microfilmado sob nº	3385323		
IPESP	43,86	de Registro de Títulos e Documentos.			
R. CIVIL	11,11	Anotado sob nº	3379547		
T.J.	11,11				
TOTAL	332,51				

São Paulo, 16 de julho de 2010.

Bel. Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial  
Danilo da Moraes Oliveira / Oséias Ferreira Nobre Filho  
Antonio José da Silva Almeida  
Oficiais Substitutos



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

**Anexo IV**

- Instrumento de Terceira Alteração do Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16 AGO 2010 003387759

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO  
REGULAMENTO DO  
RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ/MF: 11.945.604/0001-27

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, devidamente habilitada e autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1223 de 15.01.1990 (a "Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários"), na qualidade de administrador do RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (o "FUNDO"), RESOLVE, por este instrumento:

Resolve a Administradora deliberar pela alteração do Regulamento, o qual vigorará na forma do Regulamento consolidado anexo ao presente instrumento.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, para um só efeito.

São Paulo, 13 de agosto de 2010.

Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Elizabeth Miolo

Pedro Salmeron Carvalho



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**Anexo V**

- Regulamento Vigente na Data deste Prospecto Definitivo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16 AGO 2010 003387759

REGISTRADO

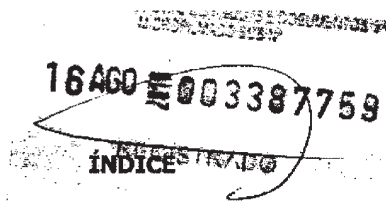
---

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

---

São Paulo, 13 de agosto de 2010.

*Handwritten initials*



<b>Capítulo I</b>	Das Definições.....	3
<b>Capítulo II</b>	Da Denominação, Forma, Prazo de Duração e Composição do Patrimônio do Fundo .....	13
<b>Capítulo III</b>	Do Público Alvo do Fundo.....	13
<b>Capítulo IV</b>	Do Objetivo do Fundo .....	13
<b>Capítulo V</b>	Da Política de Investimento do Fundo.....	13
<b>Capítulo VI</b>	Da Administração do Fundo e Gestão da Carteira .....	21
<b>Capítulo VII</b>	Do Consultor Imobiliário e Comitê de Investimentos .....	27
<b>Capítulo VIII</b>	Da Assembleia Geral .....	29
<b>Capítulo IX</b>	Da Composição Do Patrimônio do Fundo e Emissões de Quotas.....	32
<b>Capítulo X</b>	Das Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização, Amortização e Resgate das Quotas .....	33
<b>Capítulo XI</b>	Da Distribuição de Resultados e Amortização de Quotas.....	37
<b>Capítulo XII</b>	Da Remuneração dos Prestadores de Serviços do Fundo .....	37
<b>Capítulo XIII</b>	Da Liquidação do Fundo .....	39
<b>Capítulo XIV</b>	Da Divulgação de Informações Sobre o Fundo.....	40
<b>Capítulo XV</b>	Das Demonstrações Financeiras .....	42
<b>Capítulo XVI</b>	Dos Encargos do Fundo.....	43
<b>Capítulo XVII</b>	Do Compromisso de Exclusividade do Gestor e do Consultor Imobiliário .....	44
<b>Capítulo XVIII</b>	Das Situações de Conflito de Interesses.....	45
<b>Capítulo XIX</b>	Da Solução de Conflitos.....	45
<b>Capítulo XX</b>	Da Tributação.....	45
<b>Capítulo XXI</b>	Das Disposições Gerais.....	48
<b>Anexo I</b>	Modelo de Suplemento.....	49

10 2



16 AGO 2003 387759

REGISTRADO  
CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

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

<b>Acordos de Sócios</b>	Os acordos de acionistas, acordos de quotistas, e/ou contratos de investidores a serem obrigatoriamente celebrados entre, de um lado, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas, conforme aplicável, e de outro lado, os Parceiros. Referidos instrumentos deverão regular o investimento em Sociedades Investidas e/ou em Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável, bem como deverão observar os Critérios de Elegibilidade para Acordos de Sócios.
<b>Administrador</b>	A Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40.
<b>Agência de Classificação de Risco</b>	Qualquer uma das seguintes agências de classificação de risco: Moody's América Latina Ltda., Standard & Poor's Brasil e Fitch Ratings Brasil Ltda.
<b>Assembleia Geral</b>	A Assembleia Geral de Quotistas do Fundo.
<b>Ativos Financeiros</b>	(i) Quotas de emissão de fundos de investimento classe renda fixa regulados pela Instrução CVM n.º 409/04; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Banco Central do Brasil, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; (iv) CRI com classificação de risco "A", dada por uma Agência de Classificação de Risco; (v) LCI de emissão de instituições financeiras de primeira linha, (vi) CDB de emissão de instituições financeiras de primeira linha; e (vii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos.
<b>Ativos Imobiliários</b>	As Participações Societárias de titularidade do Fundo, bem como as participações detidas diretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários.

3

16 AGO 2003 003387759

REGISTRADO

<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&F BOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>Capital Comprometido</b>	O valor total do Preço de Emissão das Quotas subscritas pelos Quotistas no âmbito da primeira emissão do Fundo.
<b>Carteira</b>	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.
<b>CDB</b>	Certificado de Depósito Bancário.
<b>CETIP</b>	CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
<b>Chamada de Capital</b>	Cada chamada de capital aos Quotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Quotas que tenham sido subscritas por cada um dos Quotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, na medida em que sejam necessários aportes de recursos no Fundo para (i) realização de investimentos em Ativos Imobiliários; ou (ii) pagamento de despesas e encargos do Fundo.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional
<b>Comitê de Investimentos</b>	O comitê de investimentos do Fundo, formado por 3 (três) membros, sendo 1 (um) membro indicado pelo Gestor e 2 (dois) membros indicados pelo Consultor Imobiliário, com as atribuições descritas no Capítulo VII deste Regulamento.
<b>Compromisso de Investimento</b>	O “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Quotas”, que será assinado por cada Quotista no ato de subscrição de suas Quotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Quotas pelo Quotista.

4  
Ar

18 AGO 2008 003387759

<b>REGISTRADO</b>	
<b>Conflito de Interesses</b>	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado com o Fundo e/ou com os investimentos do Fundo. São consideradas hipóteses automáticas de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de Partes Relacionadas do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ainda que indiretamente, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário; (iii) a aquisição, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor e/ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM n.º 472/08.
<b>Consultor Imobiliário</b>	A RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 11.426.501/0001-50.
<b>Contrato de Consultoria</b>	O contrato de consultoria especializada a ser celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário até a data da primeira subscrição de Quotas da primeira emissão.
<b>Contrato de Gestão</b>	O contrato de gestão a ser celebrado entre o Fundo e o Gestor até a data da primeira subscrição de Quotas da primeira emissão.
<b>CRI</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários.
<b>Critérios de Elegibilidade</b>	Os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, os Critérios de Elegibilidade dos Acordos

5

18460 003387759

	de <del>Sócios</del> e os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas.
<b>Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas</b>	Os critérios de elegibilidade a serem observados para o investimento nas Sociedades Investidas, conforme descritos no Capítulo V deste Regulamento. O Gestor será responsável pela observância dos critérios de elegibilidade de que trata esta definição.
<b>Critérios de Elegibilidade dos Acordos de Sócios</b>	Os critérios de elegibilidade a serem observados para a celebração dos Acordos de Sócios pelo Fundo e/ou pelas Sociedades Investidas, conforme aplicável, e os Parceiros, nos termos do Capítulo V deste Regulamento. O Gestor será responsável pela observância dos critérios de elegibilidade de que trata esta definição.
<b>Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários</b>	Os critérios de elegibilidade a serem observados para a realização de investimentos pelo Fundo e/ou pelas Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no Capítulo V deste Regulamento. O Gestor será responsável pela observância dos critérios de elegibilidade de que trata esta definição.
<b>Custodiante</b>	O Banco Citibank S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.479.023/0001-80.
<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
<b>Decreto n.º 6.306/07</b>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<b>Empreendimentos Imobiliários</b>	Os empreendimentos imobiliários de natureza residencial objeto de investimento pelas Sociedades Investidas ou diretamente pelo Fundo, neste último caso desde que sejam objeto de Patrimônio de Afetação, os quais terão por objeto a aquisição e/ou construção de Imóveis, para posterior venda, ou, ainda, os terrenos adquiridos pelo Fundo para posterior permuta por unidades residenciais de incorporações imobiliárias, observados, em todos os casos, os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários. Os empreendimentos

6

16.460 E 003387759

REGISTRADO

	imobiliários de natureza residencial de que trata esta definição poderão contemplar, de forma residual, atividades comerciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos imobiliários.
<b>Eventos de Liquidação</b>	Quaisquer dos eventos listados no item 13.1. deste Regulamento.
<b>Financiamentos Bancários</b>	Os financiamentos bancários a serem obtidos pelas Sociedades Investidas, para fins de desenvolvimento e implementação dos Empreendimentos Imobiliários.
<b>Fundo</b>	O RB Capital Desenvolvimento Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
<b>Fundos RB Capital</b>	Fundos, sociedades e/ou outros veículos de investimento com política de investimento similar ao Fundo (ou seja, investimento em Empreendimentos Imobiliários) e que sejam geridos pelo Gestor e tenham os serviços de consultoria imobiliária prestados pelo Consultor Imobiliário.
<b>Gestor</b>	A RB Capital Investimentos Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/0001-09.
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>Imóveis</b>	Os imóveis objeto dos Empreendimentos Imobiliários.
<b>Imóveis Faixa Preço I</b>	Os Imóveis enquadráveis no programa Minha Casa Minha Vida ou outro programa que venha a substituí-lo. Caso o programa Minha Casa Minha Vida seja extinto sem ser substituído por outro programa similar, então serão considerados Imóveis Faixa Preço I aqueles com preço no lançamento equivalente ou inferior a R\$ 130.000,00 (centro e trinta mil reais).
<b>Imóveis Faixa Preço II</b>	Os Imóveis enquadráveis no SFH e que não sejam Imóveis Faixa Preço I. Na data de constituição do Fundo, o SFH determinava que os Imóveis enquadráveis no SFH são aqueles com preço equivalente ou inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

*ps* 7

16AGO 2003387759

<b>Imóveis Faixa Preço III</b>	Qualquer Imóvel com preço de lançamento superior aos Imóveis Faixa Preço II.
<b>Incorporadores</b>	Os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários.
<b>Índice de Inflação</b>	Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, caso o INCC seja extinto, qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que reflita a inflação dos preços de materiais de construção e da mão-de-obra do setor da construção civil, usualmente utilizado pelos Incorporadores.
<b>Investidores Qualificados</b>	Pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM n.º 409/04.
<b>Instrução CVM n.º 400/03</b>	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 409/04</b>	A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n.º 472/08</b>	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Crédito Câmbio e Seguros.
<b>Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação</b>	Jurisdição que não tributa a renda ou que tributa a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
<b>Justa Causa</b>	A comprovação de que o Consultor Imobiliário ou o Gestor, conforme o caso: (i) atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como Consultor Imobiliário ou, conforme aplicável, como Gestor; (ii) descumpriu obrigações legais ou contratuais que deveria observar como Consultor Imobiliário ou, conforme aplicável,

8

18460 003387759

	<p>cómo Gestor, sem que o respectivo descumprimento seja regularizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento da obrigação; e/ou (iii) teve sua falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial decretada ou deferida.</p>
<b>Laudo de Avaliação</b>	<p>O laudo de avaliação de imóveis, bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, de acordo com orientação do Consultor Imobiliário, nos termos do Anexo I da Instrução CVM n.º 472/08.</p>
<b>LCI</b>	<p>Letra de Crédito Imobiliário.</p>
<b>Lei n.º 11.033/04</b>	<p>A Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.</p>
<b>Lei n.º 4.591/64</b>	<p>A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.</p>
<b>Lei n.º 8.668/93</b>	<p>A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p>
<b>Minha Casa Minha Vida</b>	<p>O programa habitacional Minha Casa Minha Vida criado pelo Governo Federal nos termos da Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009.</p>
<b>Oferta</b>	<p>A distribuição pública de Quotas da primeira emissão do Fundo a ser realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.</p>
<b>Parceiros</b>	<p>Os sócios das Sociedades Investidas e/ou investidores em Empreendimentos Imobiliários, a serem previamente aprovados pelo Comitê de Investimentos e com os quais serão celebrados os Acordos de Sócios.</p>
<b>Partes Interessadas</b>	<p>Serão consideradas partes interessadas: (i) os Quotistas; (ii) o Administrador; (iii) o Gestor; e (iv) o Consultor Imobiliário.</p>
<b>Partes Relacionadas</b>	<p>Serão consideradas Partes Relacionadas: (i) os funcionários, diretores, sócios ou representantes legais</p>

9  
Lx

16 AGO 2003 387759

	de qualquer Parte Interessada; (ii) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Interessada pessoa natural; (iii) as sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias ou que exerçam controle comum em relação a qualquer Parte Interessada; (iv) 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 (v) conforme o caso, os fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados pelo Administrador ou pelo Gestor, exceto os Fundos RB Capital conforme disposto no item 5.11 deste Regulamento.
<b>Participações Societárias</b>	A participação societária detida, direta ou indiretamente, pelo Fundo nas Sociedades Investidas.
<b>Patrimônio de Afetação</b>	Patrimônio objeto de incorporação imobiliária submetido ao regime de afetação, nos termos da Lei n.º 4.591/64.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Período de Investimento</b>	Período de 3 (três) anos contados da data da autorização para funcionamento do Fundo concedida pela CVM, dentro do qual as Chamadas de Capital poderão ser realizadas, observado o disposto no Capítulo V deste Regulamento.
<b>Preço de Emissão</b>	O preço de emissão das Quotas da primeira emissão do Fundo, conforme definido no Suplemento.
<b>Preço de Integralização</b>	O preço de integralização de cada Quota da primeira emissão, que será correspondente ao Preço de Emissão atualizado pela variação do Índice de Inflação, calculada desde a data em que ocorrer a primeira integralização de Quotas no âmbito do Fundo até a data da integralização.
<b>Prospecto</b>	O prospecto referente à distribuição pública das Quotas objeto da Oferta, elaborado nos termos da

19



16460 E 003387759

REGISTRADO

	regulamentação aplicável.
<b>Quotas</b>	As quotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do Fundo.
<b>Quotista</b>	O titular de Quotas.
<b>Quotista Qualificado</b>	O Quotista residente e domiciliado no exterior cujo investimento nas Quotas é realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 2.689/00.
<b>Regulamento</b>	Este regulamento do Fundo.
<b>Remuneração Base</b>	O valor resultante da aplicação da taxa de 8% (oito por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) sobre o Preço de Integralização das Quotas, atualizado pela variação do Índice de Inflação, acumulado desde a data de integralização das Quotas até a data de apuração da Remuneração Base.
Resolução CMN n.º 2.689/00	A resolução do CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada.
<b>SFH</b>	O Sistema Financeiro de Habitação.
<b>Sociedades Investidas</b>	A(s) sociedade(s) por ações de capital fechado ou sociedades limitadas, que observem os Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, que terão como objeto social: (i) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (ii) o investimento em Empreendimentos Imobiliários.
<b>Suplemento</b>	O suplemento deste Regulamento, que descreverá as características específicas da primeira emissão de Quotas, elaborado em observância ao modelo constante do Anexo I deste Regulamento.
<b>Taxa de Administração</b>	A taxa devida pelos serviços de administração, gestão, consultoria, custódia e escrituração do Fundo, calculada e paga nos termos do Capítulo XII deste Regulamento.

11

REGISTRAR DE EMPRESAS E COMERCIO

16 AGO 2009 09:33:7759

<b>Taxa de Gestão</b>	Taxa devida pela gestão da Carteira, calculada e paga ao Gestor nos termos do Capítulo XII deste Regulamento.
<b>Taxa de Performance</b>	Taxa de sucesso devida ao Consultor Imobiliário, calculada de acordo com o disposto no Capítulo XII deste Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	O "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco", a ser assinado por cada Quotista no ato da subscrição de Quotas da primeira emissão do Fundo.

DM 12

16 AGO 2008 003387759

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

- 2.1. – O Fundo, denominado **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Instrução CVM n.º 472/08, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
- 2.2. – O Fundo e sua primeira emissão de Quotas terão prazo de 5 (cinco) anos de duração.
- 2.3. – O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Quotas.
- 2.4. – As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Quotas seguem descritos nos Capítulos IX, X e XI deste Regulamento, bem como no Suplemento.

## **CAPÍTULO III – DO PÚBLICO ALVO DO FUNDO**

- 3.1. – As Quotas objeto da Oferta somente poderão ser subscritas, no mercado primário ou adquiridas no mercado secundário, por Investidores Qualificados.
- 3.2. – A primeira aplicação a ser realizada por cada investidor no Fundo, no mercado primário, no âmbito da Oferta, deverá ser equivalente ao montante de, no mínimo, R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).
- 3.3. – A perda posterior da qualidade de Investidor Qualificado, após a entrada no Fundo, não acarreta a exclusão do Quotista do Fundo.

## **CAPÍTULO IV – DO OBJETIVO DO FUNDO**

- 4.1. – O objetivo do Fundo é obter resultados aos Quotistas por meio do investimento em Empreendimentos Imobiliários.
- 4.2. – O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Quotistas por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Comitê de Investimentos.

## **CAPÍTULO V – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO**

5.1. – A Carteira poderá ser composta pelos ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Regulamento:

- (i) Ativos Imobiliários; e
- (ii) Ativos Financeiros.

13

13  
la

16 AGO 2003 387759

REGISTRADO

Ativos Imobiliários

5.2. – O Fundo deverá investir, no mínimo, 90% (noventa por cento) do Capital Comprometido em Ativos Imobiliários, observadas as disposições deste Capítulo, em especial dos itens 5.8., 5.8.1., 5.8.2. e 5.8.3.

5.3. – Conforme disposto neste Regulamento, entende-se por Ativos Imobiliários as Participações Societárias de titularidade do Fundo, bem como as participações detidas diretamente pelo Fundo nos Empreendimentos Imobiliários.

5.4. – O investimento do Fundo nas Sociedades Investidas está condicionado à observância cumulativa dos Critérios de Elegibilidade das Sociedades Investidas, segundo os quais referidas sociedades devem:

- (i) ser sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas, devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil;
- (ii) ser controladas pelo Fundo ou contar com participação ativa do Fundo em sua gestão ou contar com Acordo de Sócios celebrados com Parceiros;
- (iii) ter como objeto social exclusivo o investimento (a) em outras Sociedades Investidas; e/ou (b) em Empreendimentos Imobiliários; e
- (iv) ter suas demonstrações financeiras auditadas por uma das seguintes empresas de auditoria independente: Terco Grant Thornton, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, BDO Trevisan Auditores Independentes ou KPMG Auditores Independentes.

5.5. – Os Acordos de Sócios a serem celebrados pelo Fundo ou pelas Sociedades Investidas, conforme aplicável, e os Parceiros, deverão observar cumulativamente os Critérios de Elegibilidade dos Acordos de Sócios, contemplando ao menos as matérias a seguir listadas:

- (i) destinação dos resultados da Sociedade Investida ou do Empreendimento Imobiliário, conforme aplicável, incluindo a distribuição de lucros e/ou dividendos, conforme aplicável;
- (ii) obrigação de novos aportes de capital e regras para controle de diluição da participação societária na Sociedade Investida ou da participação no Empreendimento Imobiliário;
- (iii) regras/alternativas sobre saída de sócios da Sociedade Investida ou de participantes do Empreendimento Imobiliário: (a) o Incorporador mais relevante do Empreendimento Imobiliário deverá manter, no mínimo, a mesma participação que o Fundo, direta ou indiretamente, mantém no Empreendimento Imobiliário em

10 14

18460 003387758

- questão; ou (b) direito a ~~tag~~ ~~do~~ ~~Fundo~~, de forma direta ou indireta; ou (c) opção de venda da participação do Fundo, direta ou indireta, no Empreendimento Imobiliário, contra o vendedor da referida participação, caso o Incorporador mais relevante não mantenha, no mínimo, a mesma participação do Fundo, direta ou indireta, no referido Empreendimento Imobiliário;
- (iv) concessão de garantias;
  - (v) contratação de dívidas e/ou financiamentos;
  - (vi) assuntos que influenciem o retorno dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que o grau de interferência na Sociedade Investida ou no Empreendimento Imobiliário, deverá estar relacionado com o estágio de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário no momento do investimento;
  - (vii) escolha do auditor independente responsável pela auditoria anual da Sociedade Investida, que deverá, necessariamente, ser uma das seguintes: Terco Grant Thornton, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, Ernst & Young Auditores Independentes, PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, BDO Trevisan Auditores Independentes ou KPMG Auditores Independentes;
  - (viii) regras aplicáveis à composição dos órgãos administrativos das Sociedades Investidas;
  - (ix) regras pertinentes ao exercício, pelo Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Sociedade Investida, de opção de venda contra o Parceiro (*put*) da sua participação na Sociedade Investida ou no Empreendimento Imobiliário objeto do Acordo de Sócios, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, ressalvado o disposto no inciso (viii) do item 5.6. abaixo;
  - (x) regras pertinentes à dissolução, liquidação e solução de conflitos envolvendo os Parceiros, as Sociedades Investidas e o Fundo; e
  - (xi) manutenção, pelo Gestor ou pelo Consultor Imobiliário (ou, conforme o caso, pelas sociedades coligadas, controladas, controladoras, ou sob controle comum com o Gestor e/ou com o Consultor Imobiliário), do co-investimento de que trata o inciso (ix) do item 5.6. abaixo, enquanto o Fundo mantiver investimentos na respectiva Sociedade Investida e/ou no Empreendimento Imobiliário objeto do referido co-investimento.

5.6. – Os Empreendimentos Imobiliários a serem objeto de investimento por parte do Fundo e das Sociedades Investidas deverão observar cumulativamente os Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários, a seguir descritos:

- (i) Alocação Máxima por Empreendimento Imobiliário: O Fundo e/ou as Sociedades

15

16 AGO 003387759

REGISTRADO

Investidas, isoladamente ou em conjunto com Fundos RB Capital ou com outras sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente por Fundos RB Capital, poderão adquirir no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor de cada Empreendimento Imobiliário;

- (ii) Diversificação Regional: Os Empreendimentos Imobiliários deverão ser localizados, preponderantemente, na região Sudeste (conforme definição do IBGE), sem limite de concentração, sendo que para os Empreendimentos Imobiliários localizados em outras regiões deverão ser observados os seguintes limites máximos de concentração (a) ao final do Período de Investimento, 50% (cinquenta por cento) do Capital Comprometido para investimento em Empreendimentos Imobiliários localizados nas regiões Nordeste e Sul (conforme definição do IBGE), em conjunto; e (b) ao final do Período de Investimento, 30% (trinta por cento) do Capital Comprometido para investimento em Empreendimentos Imobiliários localizados nas regiões Norte e Centro-Oeste (conforme definição do IBGE), em conjunto;
- (iii) Diversificação dos Empreendimentos Imobiliários: Ao final do Período de Investimento, o maior Empreendimento Imobiliário objeto de investimento pelo Fundo deverá representar no máximo 25% (vinte e cinco por cento) do Capital Comprometido ou o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), o que for menor, sendo que os 4 (quatro) maiores Empreendimentos Imobiliários deverão representar, no máximo, em conjunto, 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido;
- (iv) Diversificação dos Incorporadores: Ao final do Período de Investimento, o Fundo não poderá ter mais do que (a) 35% (trinta e cinco por cento) do Capital Comprometido exposto contra um mesmo Incorporador, individualmente; e (b) 70% (setenta por cento) do Capital Comprometido exposto contra os 3 (três) Incorporadores contra os quais o Fundo detenha maior exposição, considerados em conjunto. Para fins do disposto neste inciso, a "exposição" do Fundo contra um Incorporador é apurada pela somatória da exposição do Fundo contra o respectivo Incorporador em cada Empreendimento Imobiliário no qual o Incorporador detenha participação. Por sua vez, a exposição do Fundo contra cada Incorporador em cada Empreendimento Imobiliário é apurada pelo produto entre (x) o montante que o Fundo investiu e ainda tem expectativa de investir no Empreendimento Imobiliário, de acordo com os compromissos firmados no âmbito do desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário; e (y) a razão entre a participação do Incorporador contra o qual o Fundo está exposto no Empreendimento Imobiliário e a participação da totalidade dos Parceiros no mesmo Empreendimento Imobiliário. Para fins exclusivamente do disposto neste inciso, o Fundo não será considerado desenquadrado em relação aos percentuais mencionados neste inciso, caso, posteriormente ao investimento do Fundo em qualquer Empreendimento Imobiliário, ocorra operação societária que resulte o desenquadramento passivo do Fundo, inclusive, mas não se limitando, em decorrência da aquisição de um Incorporador por outro Incorporador ou a fusão entre 2 (dois) ou mais Incorporadores, desde que referida operação societária seja

16460 003387759

devidamente comprovada pelo Gestor; REGISTRADO

- (v) Diversificação por estágio dos Empreendimentos Imobiliários: Ao final do Período de Investimento, os Empreendimentos Imobiliários em estágio anterior à obtenção das licenças de construção poderão representar até 60% (sessenta por cento) do Capital Comprometido. Ao final do Período de Investimento, os Empreendimentos Imobiliários em estágio posterior a obtenção das licenças de construção, porém previamente ao lançamento, poderão representar até 80% (oitenta por cento) do Capital Comprometido. Ao final do Período de Investimento, no mínimo 20% (vinte por cento) do Capital Comprometido deverá ser destinado a Empreendimentos Imobiliários já lançados;
- (vi) Diversificação dos Empreendimentos Imobiliários por preço unitário: Imóveis Faixa Preço I em conjunto com Imóveis Faixa Preço III poderão representar, ao final do Período de Investimento, no máximo 50% (cinquenta por cento) do valor do Capital Comprometido;
- (vii) Rentabilidade mínima esperada dos Empreendimentos Imobiliários: Não obstante os Ativos Imobiliários possuam rentabilidade variável e sem prejuízo do disposto no item 4.2. acima, a rentabilidade esperada dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, no momento da celebração dos compromissos de investimento ou de qualquer outro instrumento que regule o investimento do Fundo e/ou das Sociedades Investidas nos Empreendimentos Imobiliários, deverá ser de, no mínimo, 16% (dezesseis por cento) ao ano, acrescido da variação do Índice de Inflação, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;
- (viii) Diversificação por Empreendimentos Imobiliários sem licenças de construção: Os investimentos do Fundo e/ou das Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários que não disponham de licença de construção e cujos documentos da operação não outorguem ao Fundo, direta ou indiretamente, por meio de Sociedade Investida, opção de venda contra o Parceiro ou contra qualquer terceiro (*put*) da participação do Fundo na Sociedade Investida ou no Empreendimento Imobiliário, conforme o caso, na hipótese de não obtenção de eventuais licenças ou aprovações necessárias ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, poderão representar até 30% (trinta por cento) do Capital Comprometido; e
- (ix) Participação do Gestor ou do Consultor Imobiliário nas Sociedades Investidas e/ou nos Empreendimentos Imobiliários: O Fundo somente poderá investir em Sociedades Investidas e/ou em Empreendimentos Imobiliários nos quais o Gestor ou o Consultor Imobiliário (ou, ainda, sociedades coligadas, controladas, controladoras, ou sob controle comum com o Gestor e/ou com o Consultor Imobiliário), por meio de um fundo de investimento em participações devidamente constituído para este fim nos termos da regulamentação aplicável, co-investa, com recursos próprios, com o Fundo, em montante equivalente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor correspondente ao investimento total desembolsado, em

M

17 de

18AGO 003387759

conjunto, pelo Fundo e por referido fundo de investimento em participações em cada Sociedade Investidas e/ou Empreendimento Imobiliário.

#### *Ativos Financeiros*

5.7. – A parcela do patrimônio do Fundo que não for investida nos Ativos Imobiliários, por força do cronograma físico-financeiro de cada Empreendimento Imobiliário e das Chamadas de Capital, será alocada em Ativos Financeiros, em observância ao disposto nos itens abaixo.

5.7.1. – Durante o Período de Investimento, como regra geral o Fundo poderá manter parcela correspondente a até 10% (dez por cento) do Capital Comprometido aplicado em Ativos Financeiros.

5.7.2. – Durante o Período de Investimento (i) entre a data de integralização de Quotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Quotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Investimentos Imobiliários, sem necessidade de observância do percentual descrito no item acima, observado o disposto nos itens 5.8.3. e 5.8.4. abaixo; e (ii) os recursos de que trata o item 5.9. abaixo poderão ser alocados integralmente em Ativos Financeiros, sem necessidade de observância do percentual descrito no item acima.

5.7.3. - Após o Período de Investimento, como regra geral, o Fundo poderá manter parcela superior a 10% (dez por cento) do Capital Comprometido aplicado em Ativos Financeiros, desde que referidos recursos estejam vinculados (i) ao investimento em Ativos Imobiliários que sejam objeto de compromissos de investimento celebrados durante o Período de Investimento ou (ii) pagamento de despesas e/ou outros encargos programados ou extraordinários do Fundo, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

#### Regras para Investimento pelo Fundo

5.8. – Os recursos a serem utilizados pelo Fundo para a realização de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros serão aportados pelos Quotistas, mediante a integralização de Quotas, à vista e/ou mediante a realização de Chamadas de Capital, conforme previsto no Suplemento.

5.8.1. – O Fundo somente poderá realizar Chamadas de Capital durante o Período de Investimento.

5.8.2. - O Fundo poderá desembolsar recursos para desenvolvimento de Ativos Imobiliários ou celebrar compromissos de investimento em Ativos Imobiliários durante o Período de Investimento, sendo que uma vez encerrado o Período de Investimento, somente será admitido desembolso de recursos para o desenvolvimento de Ativos Imobiliários que tenham sido objeto de compromissos de investimento celebrados pelo Fundo durante o Período de Investimento.

5.8.3. – Durante o Período de Investimento, recursos financeiros decorrentes de

18

10



16400 003387759

integralização de Quotas realizadas mediante Chamadas de Capital deverão ser desembolsados para desenvolvimento de Ativos Imobiliários no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de integralização de tais Quotas, sem prejuízo do disposto no item 5.7.1. acima.

5.8.4. – Os recursos financeiros decorrentes de integralização de Quotas à vista nos termos deste Regulamento e do Suplemento deverão ser desembolsados para desenvolvimento de Ativos Imobiliários no prazo de até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados da data de integralização de tais Quotas, sem prejuízo do disposto no Item 5.7.1. acima.

Regras para Desinvestimento e Reinvestimento pelo Fundo

5.9. – Dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do recebimento de valores recebidos a qualquer título pelo Fundo em razão do desinvestimento em Ativos Imobiliários, o Fundo poderá realizar reinvestimentos em Ativos Imobiliários, desde que tais reinvestimentos não ultrapassem valor correspondente a 40% (quarenta por cento) do Capital Comprometido. Durante este prazo, os recursos financeiros decorrentes de valores de desinvestimento serão alocados em Ativos Financeiros. Os reinvestimentos de que tratam este item, caso aplicável, somente poderão ocorrer durante o Período de Investimento e deverão observar todos os Critérios de Elegibilidade e todas as disposições previstas neste Regulamento.

5.9.1. – Sem prejuízo da faculdade de alocação de recursos em Ativos Financeiros conforme os itens 5.7.1, 5.7.2.(i) e 5.7.3., a parcela dos valores que não tenha sido reinvestida em Ativos Imobiliários nos termos do item 5.9 acima deverá ser imediatamente distribuída aos Quotistas a título de amortização de Quotas e/ou distribuição de lucros, conforme o caso.

5.9.2. – Sem prejuízo da faculdade de alocação de recursos em Ativos Financeiros conforme o item 5.7.3., após o término do Período de Investimento, todos os valores recebidos pelo Fundo em razão do desinvestimento em Ativos Imobiliários, a qualquer título, deverão ser imediatamente distribuídos aos Quotistas a título de amortização de Quotas e/ou distribuição de lucros, conforme o caso, não podendo o Fundo reinvestir qualquer parcela dos referidos valores.

Regras para o Co-Investimento

5.10. – Sem prejuízo do disposto no item 5.6., inciso (ix) acima, o Fundo, diretamente ou por meio das Sociedades Investidas, poderá realizar co-investimento em Empreendimentos Imobiliários, em conjunto com Fundos RB Capital ou com sociedades de propósito específico controladas direta ou indiretamente por Fundos RB Capital, observado o disposto no item 5.6., inciso (i), deste Regulamento.

5.11. – A hipótese de co-investimento prevista no item 5.10. acima não configura situação de Conflito de Interesses para fins do disposto no Capítulo XVIII deste Regulamento.

5.12. – Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo não poderá, direta ou indiretamente, sob qualquer forma (i) adquirir quaisquer ativos detidos, direta ou indiretamente, por Fundos RB

19

16460 E 003387759

Capital ou suas partes relacionadas, e (ii) alienar seus Ativos Imobiliários para os Fundos RB Capital e partes relacionadas dos Fundos RB Capital.

Disposições Gerais

5.13. – Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou os membros do Comitê de Investimentos, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Quotistas.

5.14. – O Fundo investirá nos Ativos Imobiliários, bem como poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, sendo que, além do disposto neste Capítulo V, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Quotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos Empreendimentos Imobiliários e da venda dos Imóveis. O Prospecto descreve outros riscos aos quais os Quotistas estarão sujeitos em decorrência de seus investimentos no Fundo.

5.15. – As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou nos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporados ao patrimônio do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Quotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

5.16. – O Fundo não poderá operar no mercado de derivativos.

5.17. – O Incorporador, construtor e sócios dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso, poderão, isoladamente ou em conjunto com Partes Relacionadas, adquirir Quotas até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Quotas emitidas pelo Fundo.

5.18. – Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de Laudo de Avaliação.

5.19. – A política de investimento de que trata este Capítulo V somente poderá ser alterada em casos excepcionais, mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII deste Regulamento.

20

5.20. – O Fundo poderá investir em Empreendimentos imobiliários e/ou Imóveis gravados com ônus reais.

#### **CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E GESTÃO DA CARTEIRA**

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

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

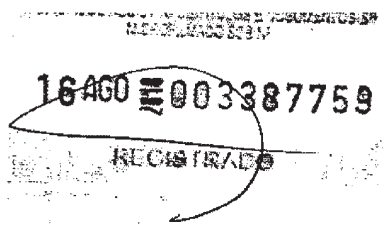
6.2.1. – Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, compete ao Administrador:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) o registro de Quotistas e de transferência de Quotas;
  - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (c) a documentação relativa às operações do Fundo;
  - (d) os registros e demonstrações contábeis referentes às operações realizadas pelo Fundo e ao patrimônio do Fundo; e
  - (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente do Fundo e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;
- (iii) supervisionar e auxiliar, no que aplicável, a celebração dos negócios jurídicos e de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo pelo Gestor, exercendo, ou diligenciado para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo;

16 AGO 2008 003387759

- (v) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Quotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo;
- (vi) quando aplicável, em razão de sua natureza, manter os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes da Carteira custodiados com o Custodiante;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação estabelecidos na regulamentação em vigor e no Capítulo XIV deste Regulamento;
- (viii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
- (ix) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições estabelecidas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar das matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo as ressalvas de que trata o artigo 32, inciso II, da Instrução CVM n.º 472/08;
- (x) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, do Compromisso de Investimento e do Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;
- (xi) supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo nos termos da regulamentação em vigor e a gestão das Sociedades Investidas, conforme o caso;
- (xii) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso do cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM n.º 472/08;
- (xiii) elaborar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xiv) divulgar, disponibilizar em sua sede e/ou remeter aos Quotistas e/ou à CVM, as informações relativas ao Fundo, na forma, condições e prazos estabelecidos no Capítulo XIV deste Regulamento;
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xvi) empregar, na defesa dos direitos dos Quotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- (xvii) abrir e movimentar contas bancárias;

  22



- (xviii) transigir;
- (xix) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (xx) solicitar a admissão das Quotas à negociação em mercado organizado;
- (xxi) realizar amortizações de Quotas e/ou distribuições de lucros, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xxii) realizar Chamadas de Capital, conforme venha a ser solicitado pelo Gestor;
- (xxiii) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (xxiv) contratar o auditor independente que realizará a auditoria das Sociedades Investidas, conforme deliberação do Comitê de Investimentos;
- (xxv) contratar a empresa responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação, conforme orientação do Consultor Imobiliário; e
- (xxvi) representar legalmente o Fundo, no limite de suas competências, nos termos deste Regulamento.

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

- (i) desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento para o Fundo em Ativos Imobiliários, conjuntamente com o Consultor Imobiliário, e submetê-los à apreciação do Comitê de Investimentos;
- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo;
- (iii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (iv) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;
- (v) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (vi) nomear membros do Comitê de Investimentos, nos termos deste Regulamento;

Am 23  
R

16 AGO 2003 003387759

REGISTRADO

- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos, conforme aplicável;
- (viii) adquirir, alienar e permutar os Ativos Imobiliários, conforme recomendação do Consultor Imobiliário e prévia deliberação do Comitê de Investimentos;
- (ix) decidir livremente sobre os investimentos, reinvestimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Financeiros, observada a política de investimento descrita neste Regulamento, com poderes para adquirir e alienar os Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo;
- (x) acompanhar o desempenho das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários;
- (xi) exercer a política de voto do Fundo relativa às Participações Societárias de titularidade do Fundo;
- (xii) solicitar ao Administrador a realização de Chamadas de Capital;
- (xiii) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (xiv) propor à Assembleia Geral a emissão de novas Quotas;
- (xv) implementar a emissão de ações, quotas e outros valores mobiliários pelas Sociedades Investidas, ressalvado o disposto no item (xvi) abaixo, conforme deliberação do Comitê de Investimentos;
- (xvi) submeter à apreciação da Assembleia Geral a proposta de emissão de títulos de dívida pelas Sociedades Investidas;
- (xvii) implementar a redução do capital social das Sociedades Investidas, conforme deliberação do Comitê de Investimentos;
- (xviii) submeter à apreciação da Assembleia Geral proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Quotas de que trata o item 10.8.; e
- (xix) deliberar sobre a amortização de Quotas e a distribuição de lucros nos termos deste Regulamento.

6.2.3. – As deliberações do Comitê de Investimentos e as recomendações do Consultor Imobiliário não eximem o Gestor do cumprimento de qualquer de suas obrigações e responsabilidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

24

16460 E 003387759

6.3. – É vedado ao Administrador e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar eventuais rendas futuras ou abrir créditos aos Quotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Quotas;
- (vii) vender à prestação as Quotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de Chamada de Capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Quotistas;
- (ix) observado o disposto no Capítulo XVIII, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;
- (x) constituir ônus reais sobre bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, sem prejuízo do disposto no item 5.20 acima e de as Sociedades Investidas poderem constituir ônus sobre seus ativos para fins de obtenção dos Financiamentos Bancários;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- (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, conforme o caso;
- (xiii) realizar operações com derivativos; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

6.3.1. – O Fundo poderá emprestar os Ativos Financeiros integrantes da Carteira, desde que referidas operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

25

16 AGO 2000 3387759

6.4. – O Administrador e o Gestor poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da Carteira, respectivamente, mediante notificação, por escrito, endereçada a cada Quotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Na hipótese de renúncia do Administrador, este deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou para deliberar sobre a liquidação do Fundo. Independentemente do disposto acima, (i) na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração do Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento; e (ii) na hipótese de renúncia do Gestor, o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de gestão da Carteira até a sua efetiva substituição, devendo o Gestor receber a Taxa de Gestão correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

6.4.1. – Caso as Assembleias Gerais de que trata o item 6.4. acima (i) não nomeiem instituição habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme aplicável, ou (ii) não obtenham quorum suficiente, observado o disposto no Capítulo VIII abaixo, para deliberar sobre a substituição do Administrador ou do Gestor, conforme aplicável, ou, ainda, sobre a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Quotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

6.4.2. – É facultado aos Quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral de que trata o item 6.4. acima, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da data da notificação da renúncia.

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

6.5. – Além das hipóteses de renúncia descritas nos itens acima, o Administrador poderá ser destituído de suas funções na hipótese de liquidação extrajudicial, descredenciamento por parte da CVM (nos termos da regulamentação em vigor) e/ou por vontade exclusiva dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral (observado o quorum de deliberação de que trata o Capítulo VIII abaixo). O Gestor, por sua vez, poderá ser destituído de suas funções por vontade exclusiva dos Quotistas reunidos em Assembleia Geral (observado o quorum de deliberação de que trata o Capítulo VIII abaixo), desde que haja Justa Causa.

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

  26



16460 E 003387759

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

## **CAPÍTULO VII – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

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

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

- (i) analisar e selecionar os Ativos Imobiliários que poderão compor a Carteira;
- (ii) desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários para o Fundo em conjunto com o Gestor e submetê-los à apreciação do Comitê de Investimentos;
- (iii) orientar o Gestor com relação à alienação, permuta e aquisição de Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, conforme os projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários aprovados pelo Comitê de Investimentos;
- (iv) nomear membros do Comitê de Investimentos, nos termos deste Regulamento;
- (v) acompanhar, administrar e explorar os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira;
- (vi) indicar ao Administrador a empresa especializada que será responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação;
- (vii) preparar e entregar trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo, que conterá as seguintes informações: (a) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (b) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;
- (viii) exercer suas atividades no melhor interesse dos Fundo e dos Quotistas; e
- (ix) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral.

7.3. – O Consultor Imobiliário somente poderá ser destituído pela Assembleia Geral com Justa Causa, observado o quorum de deliberação previsto no Capítulo VIII abaixo.

27

7.4. – O Comitê de Investimentos será formado por 3 (três) membros, eleitos pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário nos termos do item 7.5. abaixo, devendo ser composto por pessoas de notório conhecimento e de ilibada reputação, podendo ser efetos, inclusive, funcionários, diretores e representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário.

7.4.1. – Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos. Os membros do Comitê de Investimentos poderão, ainda, renunciar ao cargo ou ser substituídos a qualquer tempo por aqueles que os elegeram.

7.5. – Os membros do Comitê de Investimentos serão eleitos de acordo com o seguinte procedimento, quando for o caso:

- (i) o Gestor deverá eleger 1 (um) membro; e
- (ii) o Consultor Imobiliário deverá eleger 2 (dois) membros.

7.6. – São atribuições do Comitê de Investimentos:

- (i) discutir metas e diretrizes de investimento, reinvestimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários; e
- (ii) deliberar sobre os projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários (Empreendimentos Imobiliários ou Sociedades Investidas), conforme submetidos à apreciação do Comitê de Investimentos pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, regulando as seguintes matérias, dentre outras:
  - a. aquisição, alienação e permuta dos Ativos Imobiliários;
  - b. emissão de ações, quotas e outros valores mobiliários pelas Sociedades Investidas;
  - c. redução do capital social das Sociedades Investidas;
  - d. despesas relativas à viabilização ou otimização dos investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários;
  - e. determinação de auditor independente que realizará a auditoria das Sociedades Investidas;
  - f. definição de Empreendimentos Imobiliários a serem investidos;
  - g. aprovação de Parceiros; e
  - h. definição de termos e condições para celebração de Acordos de Sócios.

u)

18 AGO 2003 387759

7.7. – Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão sempre que necessário, atendendo a convocação escrita, enviada pelo Gestor ou Consultor Imobiliário com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência.

7.7.1. – As convocações escritas serão dispensadas quando todos os membros do Comitê de Investimentos estiverem presentes à reunião.

7.8. – As reuniões do Comitê de Investimentos somente serão instaladas com a presença, pelo menos, de 2 (dois) dos seus membros eleitos.

7.9. – O Comitê de Investimentos poderá se reunir pessoalmente ou através de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios e/ou via correio eletrônico.

7.10. – As decisões do Comitê de Investimentos serão tomadas pelo voto de, no mínimo, 2 (dois) de seus membros eleitos. Após aprovação pelo Comitê de Investimentos, quaisquer alterações que modifiquem a proposta originalmente aprovada deverão ser novamente submetidas à aprovação do Comitê de Investimentos, em observância ao disposto nos itens acima.

7.11. – Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros nelas presentes.

7.12. – Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

#### **CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL**

8.1. – Observado o disposto nos itens 8.2. a 8.8. abaixo, competirá privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social do Fundo sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar este Regulamento (sendo que as deliberações referidas nos incisos abaixo e que acarretem em alteração deste Regulamento estarão sujeitas aos respectivos quoruns de aprovação relacionados às matérias específicas de tais incisos, conforme abaixo definido);
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

*M*



16 AGO 2003 387759

regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Quotistas.

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

8.2.1. – A convocação da Assembleia Geral será realizada, mediante envio, pelo Administrador, de correspondência escrita a cada um dos Quotistas, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

8.2.1.1. – A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) do item 8.1. acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Quotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Quotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste item, desde que o faça por unanimidade.

8.2.2. – O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Quotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

8.2.3. – Independentemente da convocação prevista no item 8.2.1. acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Quotistas.

8.2.4. – A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

8.3. – A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Quotistas.

8.4. – Somente poderão votar na Assembleia Geral os Quotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas, conforme o caso.

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

8.4.2. – Os Quotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

lv 31

16 AGO 2000 3387759

REGISTRADO

8.5. – Ressalvado o disposto no item 8.5.1. abaixo, as deliberações das Assembleias Gerais, como regra geral, serão aprovadas por maioria de votos dos Quotistas presentes, em primeira ou segunda convocação.

8.5.1. – As deliberações das Assembleias Gerais referentes às matérias indicadas nos incisos (ii), (iv), (v), (x) e (xi) do item 8.1. acima serão aprovadas por Quotistas que representem, no mínimo, a maioria das Quotas emitidas e em circulação, em primeira ou segunda convocação. No caso do inciso (ii) do item 8.1, caso as matérias objeto de alteração do Regulamento exijam quorum diferente (superior ou inferior), será respeitado o quorum de aprovação específico relacionado à matéria objeto de deliberação.

8.6. – A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes dos Quotistas, pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Quotistas, desde que o respectivo representante dos Quotistas (i) seja Quotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Quotistas, (ii) não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, e (iii) não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza. O(s) representante(s) dos Quotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, no exercício de tal função.

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

8.8. – Não podem votar nas Assembleias Gerais (i) o Administrador e suas Partes Relacionadas; (ii) o Gestor e suas Partes Relacionadas; e (iii) prestadores de serviços do Fundo e suas Partes Relacionadas.

8.8.1. – Não se aplica a vedação prevista no item 8.8. acima, quando (i) os únicos Quotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iii) do item 8.8. acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Quotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO IX – DA COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E EMISSÕES DE QUOTAS**

9.1. – O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Quotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Quotas estão descritos neste Capítulo IX e nos

FUNDO DE RESERVA DE CAPITAL DE RENDIMENTO FIXO

16 AGO 2003 387759

Capítulos X e XI deste Regulamento, assim como no Suplemento.

9.1.1. – As Quotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta, conforme prazo estabelecido no Suplemento. As Quotas da primeira emissão poderão ser subscritas parcialmente, observado que as Quotas que não forem subscritas até a data de encerramento da Oferta serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor, com o conseqüente aditamento do Suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral.

9.1.2. – O Suplemento estabelecerá um montante mínimo a ser subscrito pelos investidores no âmbito da Oferta, de forma a não comprometer a consecução dos investimentos programados pelo Fundo, de acordo com o ato que deliberar cada emissão de Quotas, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar a regulamentação em vigor.

9.2. – Emissões de novas Quotas, após a primeira emissão de Quotas, poderão ser realizadas mediante proposta do Gestor e aprovação da Assembleia Geral, observado o quorum de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento, a qual deverá estabelecer o preço de emissão das novas Quotas.

9.2.1. – Na hipótese prevista no item 9.2. acima, os Quotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Quotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

**CAPÍTULO X – DAS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS QUOTAS**

Características das Quotas e Direitos Patrimoniais

10.1. – As Quotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e são de uma única classe.

10.1.1. – As Quotas terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seus titulares.

10.1.2. – Todas as Quotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Valor das Quotas

10.2. – As Quotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Quotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

Direitos de Voto

33

16 AGO 2000 003387759

10.3. – Todas as Quotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada Quota a um voto, observado o disposto no item 8.8. acima.

#### Distribuição das Quotas

10.4. – As Quotas da primeira emissão serão objeto da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

10.4.1. – As despesas relacionadas ao registro da Oferta serão consideradas como encargos do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável e do disposto no Capítulo XVI abaixo.

10.4.2. – Sem prejuízo da observância dos termos e condições estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, o anúncio de início da Oferta apresentará os termos e condições da Oferta, bem como informará as condições e os prazos para subscrição e integralização das Quotas da primeira emissão.

#### Subscrição e Integralização das Quotas

10.5. – As Quotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta, conforme prazo estabelecido no Suplemento. No ato da subscrição de Quotas, o subscritor:

- (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e do Prospecto;
- (iii) assinará Compromisso de Investimento obrigando-se, em caráter irrevogável e irreatável, a integralizar as suas Quotas subscritas;
- (iv) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento, no Prospecto e no Compromisso de Investimento, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento e no Prospecto.

10.5.1. – A Oferta poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecido no Suplemento, em se verificando a subscrição de Quotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no Suplemento.

10.6. – As Quotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização, à vista e/ou conforme solicitação que venha a ser realizada pelo Administrador aos Quotistas, no prazo a ser estabelecido no Suplemento, conforme orientação do Gestor, nos termos dos Compromissos de Investimento e do Prospecto. A forma de integralização das Quotas será estabelecida no Suplemento.

10.6.1. – Observado o disposto no Capítulo V deste Regulamento, na medida em que o Fundo



16460 E003387759

(i) identifique necessidades de investimento em Ativos Imobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor comunicará o Administrador para que este notifique os Quotistas de tal necessidade, solicitando o aporte de recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Quotas que tenham sido subscritas por cada um dos Quotistas nos termos dos Compromissos de Investimento celebrados com o Fundo. Ao receberem a Chamada de Capital, os Quotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Quotas, conforme solicitado pelo Administrador, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data de recebimento da Chamada de Capital, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

10.6.1.1. – As Chamadas de Capital deverão corresponder a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Capital Comprometido, exceto nas hipóteses de Chamadas de Capital realizadas exclusivamente para fins de pagamento de despesas e encargos extraordinários do Fundo, que sejam de responsabilidade do Fundo ou dos Quotistas nos termos da regulamentação, ou para complementação de Chamadas de Capital que não tenham sido cumpridas por Quotistas inadimplentes, sempre no limite das obrigações dispostas nos Compromissos de Investimento e o disposto neste Regulamento.

10.6.2. – O procedimento disposto no item 10.6.1. acima será repetido para cada Chamada de Capital do Fundo até que 100% (cem por cento) das Quotas subscritas pelos Quotistas tenham sido integralizadas pelos Quotistas.

10.6.3. – As Quotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.6.4. – Os Quotistas, ao subscreverem Quotas e assinarem os Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos itens acima e nos respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos itens acima e dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto no item 10.6.5. abaixo.

10.6.5. – Caso algum Quotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo, mediante integralização de Quotas por ele subscritas, conforme estabelecido neste Regulamento e no respectivo Compromisso de Investimento, o Quotista inadimplente terá seus direitos políticos suspensos, sem prejuízo das demais penalidades dispostas no respectivo Compromisso de Investimento, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

#### Amortização de Quotas

10.7. – As Quotas serão amortizadas observando-se o disposto a seguir, nos Capítulos V, VI e VII acima e no Capítulo XI abaixo.

93

MP

35

10.7.1. – Para fins de amortização de Quotas, será considerado o valor da Quota do 7º (sétimo) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

10.7.2. – Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Quotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da Quota em vigor no 7º (sétimo) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

10.7.3. – Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Quotas os Quotistas que estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas até o 7º (sétimo) dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

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

10.8. – Ao final do prazo das Quotas da primeira emissão ou quando da liquidação do Fundo, todas as Quotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Quotas, as Quotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

#### Resgate das Quotas

10.9. – As Quotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização das Quotas da primeira emissão, nos termos do item 10.8. acima.

#### Distribuição de Resultados

10.10. – Os Quotistas farão jus à distribuição de resultados apurados pelo Fundo, observando-se o disposto no Capítulo XI abaixo.

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

#### Negociação das Quotas

10.11. – As Quotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

10.11.1. – Não será permitida a negociação no mercado secundário de Quotas ainda não

*mm* 36  
*lo*

16460 003387759

integralizadas. As instituições intermediárias de operações no mercado secundário serão responsáveis por atestar que os investidores adquirentes de Quotas são Investidores Qualificados. O Administrador não é responsável pela verificação de que trata este item.

## **CAPÍTULO XI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE QUOTAS**

11.1. – Cabe à Assembleia Geral a ser realizada anualmente até 3 (três) meses após o término do exercício social, deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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

11.2.1. – Os lucros apurados na forma do item 11.2. acima deverão ser pagos até o 7º (sétimo) Dia Útil do mês subseqüente ao do período de apuração.

11.2.3. – Somente farão jus ao recebimento de lucros os Quotistas que estiverem inscritos no registro de Quotistas ou registrados na conta de depósito como Quotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

11.3. – As Quotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, neste Regulamento e no Suplemento.



11.3.1. – As distribuições a título de amortização de Quotas deverão abranger todas as Quotas, em benefícios de todos os Quotistas.

## **CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**

### Taxa de Administração

12.1. – Pelos serviços de administração, gestão, custódia, consultoria e escrituração, será devida a Taxa de Administração de 2% (dois por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) calculado sobre o (i) Capital Comprometido, durante o Período de Investimento e (ii) Patrimônio Líquido, após o encerramento do Período de Investimento, correspondente à somatória da remuneração do Administrador, remuneração do Gestor, remuneração do Consultor Imobiliário e remuneração do Custodiante, conforme descrito abaixo.

12.2. – A Taxa de Administração será provisionada diariamente, por dia útil, e será paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subseqüente ao dos serviços prestados. O Fundo poderá pagar as remunerações descritas abaixo diretamente aos prestadores de serviços.

  37



16AGO E003387759

por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis), desde a data do seu efetivo pagamento aos Quotistas até a data de apuração da Taxa de Performance.

#### Remuneração do Custodiante e do Escriturador de Quotas

12.7. – Pela prestação dos serviços de custódia e escrituração ao Fundo nos termos deste Regulamento, o Custodiante fará jus à remuneração correspondente ao montante de: (i) 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) sobre o (a) Patrimônio Líquido equivalente a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ou (ii) 0,03% (zero vírgula zero três por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) sobre o (a) Patrimônio Líquido superior a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), . Em qualquer situação, o valor mínimo da remuneração do Custodiante não será inferior a R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais.

#### Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

12.8. – O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Quotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Quotas aos Quotistas.

### **CAPÍTULO XIII – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

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

- (i) resilição do contrato de prestação de serviços de custódia qualificada celebrado entre o Fundo e o Custodiante ou renúncia do Custodiante, com a conseqüente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos;
- (ii) resilição do Contrato de Consultoria com Justa Causa ou renúncia do Consultor Imobiliário com a conseqüente não assunção de suas funções por uma nova instituição aprovada pela Assembleia Geral;
- (iii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Regulamento; ou
- (iv) resilição com Justa Causa do Contrato de Gestão ou renúncia do Gestor, com a conseqüente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos.

13.1.1. – Sem prejuízo do disposto no item 13.2. abaixo, na hipótese de ocorrência de

39

16460 E 003387759

qualquer Evento de Liquidação, o Fundo interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Fundo e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação do Fundo.

13.1.2. – Na Assembleia Geral mencionada no item 13.1.1. acima, os Quotistas poderão deliberar por não liquidar o Fundo, observado o quorum de deliberação constante do Capítulo VIII deste Regulamento.

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

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

13.2. – No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de que trata o item 13.1.1 acima nos termos do Capítulo VI deste Regulamento.

13.3. – Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Quotista na composição do patrimônio do Fundo.

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

## **CAPÍTULO XIV – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO**

### **Seção I – Informações Periódicas**

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento de cada mês:
  - a. valor do Patrimônio Líquido, valor patrimonial das Quotas e a rentabilidade do período; e
  - b. valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes da Carteira;
- (ii) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre,

 40

16 AGO 2017 03387759

informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados nos Empreendimentos Imobiliários, até a conclusão e entrega das obras;


- (iii) sem prejuízo do disposto no inciso (ii) acima, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo, a ser preparado pelo Consultor, que conterá as seguintes informações: (i) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (ii) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários
- (iv) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais e/ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Quotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (v) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
  - a. o balancete semestral; e
  - b. o relatório do Administrador, observado o disposto no artigo 39, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 472/08;
- (vi) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a. as demonstrações financeiras do Fundo;
  - b. o relatório do Administrador, observado o disposto no artigo 39, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 472/08; e
  - c. o parecer do auditor independente do Fundo.
- (vii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

14.2. – A publicação de informações referidas nesta Seção I deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, [www.citi.com.br/corporate](http://www.citi.com.br/corporate) e mantida disponível aos Quotistas na sede do Administrador informada no Capítulo I deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

14.2.1. – O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no item 14.2. acima, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as Quotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## Seção II – Informações Eventuais

14.3. – O Administrador deve disponibilizar aos Quotistas os seguintes documentos, relativos

  41

16 AGO 2003 387759

a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (iii) Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de qualquer Oferta, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400/03; e
- (iv) fatos relevantes.

14.3.1. – A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Quotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Quotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Quotas. Para fins deste Regulamento, considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Quotista.

14.4. – A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do item 14.2. acima, observado o disposto no item 14.2.1. acima.

### **Seção III – Informações Periódicas ou Eventuais Enviadas aos Quotistas**

14.5. – O Administrador deverá enviar a cada Quotista:

- (i) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- (ii) no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pelo Comitê de Investimentos;
- (iii) semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento de cada semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o artigo 7º da Instrução CVM n.º 472/08, acompanhado do valor do Patrimônio Líquido no início e no fim do período, o valor patrimonial da Quota, e a rentabilidade apurada no período, bem como do saldo e valor das Quotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- (iv) anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

### **CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

42



16 AGO 003387759

REGISTRADO

15.1. – O exercício social do Fundo terá início em 1º de julho e encerrar-se-á em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

15.2. – As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

15.2.1. – As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

15.3. – O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

#### **CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

16.1. – Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) impostos, taxas ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Quotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472/08;
- (iv) gastos relativos à distribuição pública primária das Quotas, bem como referentes ao registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, tais como comissão de colocação e distribuição das Quotas, custos com contratação de assessores legais, material publicitário, dentre outros;
- (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 previstas no artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM n.º 472/08;
- (ix) gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos

43

16 AGO 003387759

Imobiliários e os Ativos Financeiros 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;
- (xi) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da Instrução CVM n.º 472/08; e
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e/ou reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

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

#### **CAPÍTULO XVII – DO COMPROMISSO DE EXCLUSIVIDADE DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

17.1. – O Gestor e o Consultor Imobiliário deverão respeitar os seguintes parâmetros de exclusividade na alocação de Ativos Imobiliários na Carteira:

- (i) caso o Capital Comprometido seja igual ou superior a R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), até que 70% (setenta por cento) do referido Capital Comprometido esteja devidamente comprometido para investimento em Empreendimentos Imobiliários, de acordo com instrumentos e/ou documentos que formalizem o compromisso do Fundo em investir em Empreendimentos Imobiliários, todas e quaisquer oportunidades de investimento em Empreendimentos Imobiliários originados pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, após a data da primeira integralização de Quotas, deverão ser integralmente oferecidas ao Fundo, desde que referidos Empreendimentos Imobiliários atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários e à política de investimento descrita neste Regulamento;

 44

16460 003387759

REGISTRADO

- (ii) caso o Capital Comprometido do Fundo seja inferior a R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), até que 70% (setenta por cento) do referido Capital Comprometido esteja devidamente comprometido para investimento em Empreendimentos Imobiliários, de acordo com instrumentos e/ou documentos que formalizem o compromisso do Fundo em investir em Empreendimentos Imobiliários, o Gestor e o Consultor Imobiliário terão a prerrogativa de oferecer a oportunidade de investimento nos Empreendimentos Imobiliários (por eles originados após a data da primeira integralização de Quotas) ao Fundo e a eventuais outros Fundos RB Capital, desde que os capitais comprometidos do Fundo e dos referidos Fundos RB Capital não ultrapassem, em conjunto, R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais). Nesse caso, a oportunidade de investimento em cada Empreendimento Imobiliário deverá ser oferecida ao Fundo e a eventuais outros Fundos RB Capital, proporcionalmente ao capital comprometido de cada um deles, sem prejuízo da possibilidade de o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário alocarem proporção maior ao Fundo; e
- (iii) após atingido o percentual de 70% (setenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo provisionado para investimento em Empreendimentos Imobiliários, de acordo com instrumentos e/ou documentos que formalizem o compromisso do Fundo em investir em Empreendimentos Imobiliários, o Gestor e o Consultor Imobiliário terão a prerrogativa de oferecer a oportunidade de investir nos Empreendimentos Imobiliários (por eles originados após a data da primeira integralização de Quotas) ao Fundo e quaisquer outros Fundos RB Capital, independentemente do volume total dos capitais comprometidos dos referidos fundos. Nesse caso, a oportunidade de investimento em cada Empreendimento Imobiliário deverá ser oferecida ao Fundo e aos Fundos RB Capital, proporcionalmente ao capital comprometido de cada um deles, sem prejuízo da possibilidade de o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário alocarem proporção maior ao Fundo.

#### **CAPÍTULO XVIII – DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES**

18.1. – A Assembleia Geral deverá analisar e aprovar todo e qualquer Conflito de Interesses, observado o quorum de deliberação estabelecido no Capítulo VIII acima.

#### **CAPÍTULO XIX – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

19.1. – Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias relativas ao Fundo, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

#### **CAPÍTULO XX – DA TRIBUTAÇÃO**

##### Tributação Aplicável ao Fundo

20.1. – *Imposto de Renda*. Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela

45

16 AGO 2003 387759

Carteira não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos 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) não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas. Caso os requisitos não sejam cumpridos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

20.2. – Como exceção à regra geral de não tributação descrita no item 20.1 acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, CRI, LCI e quotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Quotistas.

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

#### Tributação Aplicável aos Quotistas do Fundo

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

20.5. - *Quotistas residentes no Brasil*. Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Quotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

20.6. - *Quotistas residentes no exterior*: Aos Quotistas Qualificados, é aplicável tratamento

46

16 AGO 2003 387759

tributário específico determinado em função de residência não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

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

20.8. - No caso de Quotistas Qualificados residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Quotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Quotistas residentes no Brasil.

20.9. - *IOF/Câmbio*: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Quotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Quotistas Qualificados relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 2% (dois por cento) para o ingresso, aplicável às operações de câmbio contratadas a partir de 20 de outubro de 2009, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

20.11. - Com relação aos Quotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Quotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Quotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Quotas emitidas pelo Fundo, e cujas quotas 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) Quotistas; e (iii) as Quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

20.12. - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido

47

16460 E 003387759

de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) e (ii) no item 20.11 acima. Em relação ao tópico (iii), o Administrador manterá as Quotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBovespa.

#### **CAPÍTULO XXI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

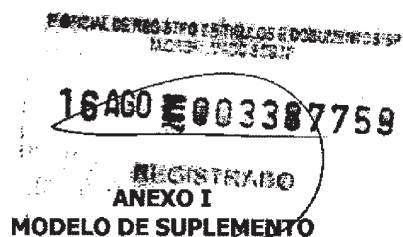
21.1. – Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Comitê de Investimentos e os Quotistas.

21.2. – Tendo em vista o objetivo e a política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento, o Fundo participará ativamente das assembleias de sócios das Sociedades Investidas diretamente detidas pelo Fundo.

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

\*\*\*

48  
la



**Suplemento da [•] Emissão de Quotas do  
 RB Capital Desenvolvimento Residencial II  
 Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

Características da [•] Emissão de Quotas do Fundo	
Número da Emissão	[•] ([•]).
Prazo da Emissão	[•] ([•]).
Classes de Quotas	[•].
Quantidade de Quotas emitidas	[•] ([•]).
Preço de Emissão	[•] ([•]).
Montante Total da Emissão	Até R\$ [•] ([•]), considerando a subscrição da totalidade das Quotas objeto da Oferta.
Montante Mínimo de Subscrição	O Fundo poderá iniciar suas atividades, desde que, até a data de encerramento da Oferta, tenham sido subscritas Quotas representando, no mínimo, R\$ [•] ([•]). As Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.
Lote Suplementar e Quantidade Adicional	[•].
Público Alvo	Pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil, observado o disposto no Capítulo III do Regulamento.
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ [•] ([•]).
Data de Início da Oferta	Na data de publicação do anúncio de início da Oferta.

 49 p

16 AGO 2003 387759

	REGISTRADO
Forma de Colocação	Todas as Quotas serão distribuídas no mercado de balcão não organizado, sob o regime de melhores esforços.
Prazo de Colocação	[*] ([*]) contados da data de publicação do anúncio de início da Oferta.
Integralização das Quotas	As Quotas deverão ser integralizadas pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, mediante Chamadas de Capital, nos termos dos itens 10.6 e seguintes do Regulamento.
Preço de Integralização	O preço de integralização de cada Quota será correspondente ao Preço de Emissão atualizado pela variação do Índice de Inflação, calculada desde a data em que ocorrer a primeira integralização de Quotas no âmbito do Fundo até a data da integralização.
Amortização de Quotas	As amortizações serão realizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto no Regulamento.
Distribuição de Lucros	O Fundo deverá distribuir aos Quotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa e com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, em moeda corrente nacional, nos termos do Regulamento.
Resgate de Quotas	As Quotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização das Quotas da [*] Emissão, conforme o disposto no Regulamento.

20

M

50



16.400 003387759

**Suplemento da Primeira Emissão de Quotas do  
 RB Capital Desenvolvimento Residencial II  
 Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

<b>Características da Primeira Emissão de Quotas do Fundo</b>	
Número da Emissão	1ª (primeira).
Prazo da Emissão	5 (cinco) anos.
Classes de Quotas	Uma única classe.
Quantidade de Quotas emitidas	190.000 (cento e noventa mil).
Preço de Emissão	R\$ 1.000,00 (hum mil reais).
Montante Total da Emissão	Até R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), considerando a subscrição da totalidade das Quotas objeto da Oferta.
Quantidade Adicional e Lote Suplementar	<p>Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM n.º 400/03, a quantidade de Quotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério do Administrador, em comum acordo com a instituição intermediária líder da Oferta, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Quotas inicialmente ofertada, até o final do Prazo de Colocação, observado o disposto no anúncio de início da Oferta e no Prospecto.</p> <p>Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, havendo demanda por parte dos Investidores Qualificados que a justifique, o Administrador poderá conceder às instituições intermediárias participantes da Oferta opção para distribuição de lote suplementar de Quotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Quotas originalmente ofertada, excluída eventual quantidade adicional de Quotas mencionada no parágrafo acima, observado o disposto no anúncio de início da Oferta e no Prospecto.</p>

la 51

16460 003387759

Montante Mínimo de Subscrição	O Fundo poderá iniciar suas atividades, desde que, até a data de encerramento da Oferta, tenham sido subscritas Quotas representando, no mínimo, R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). As Quotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.
Público Alvo	Pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, classificados como Investidores Qualificados.
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).
Data de Início da Oferta	Na data de publicação do anúncio de início da Oferta.
Forma de Colocação	Todas as Quotas serão distribuídas no mercado de balcão não organizado, sob o regime de melhores esforços.
Prazo de Colocação	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do anúncio de início da Oferta, podendo ser encerrado antecipadamente pelo Administrador e pela instituição intermediária líder da Oferta, conforme orientação do Gestor, nos termos do Regulamento.
Integralização das Quotas	As Quotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, sendo que até 30% (trinta por cento) do total das Quotas emitidas no âmbito da Primeira Emissão (considerados a Quantidade Adicional e o Lote Suplementar) deverão ser integralizadas à vista e o restante será integralizado mediante Chamadas de Capital nos termos do Regulamento. As Chamadas de Capital somente poderão ser realizadas durante o Período de Investimento.
Preço de Integralização	O preço de integralização de cada Quota será correspondente ao Preço de Emissão atualizado pela variação do Índice de Inflação, calculada desde a data em que ocorrer a primeira integralização de Quotas no âmbito do Fundo até a data da integralização.
Amortização de Quotas	As amortizações serão realizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto no Regulamento.

52

FOROAL DE REGISTRO CENTRAL DE DOCUMENTOS  
MONTVÍDEO

Distribuição de Lucros <b>REGISTRADO</b> 003387758	O Fundo deverá distribuir aos Quotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa e com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, em moeda corrente nacional, nos termos do Regulamento.
Resgate de Quotas	As Quotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização das Quotas da Primeira Emissão, conforme o disposto no Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Anexo VI**

- 
- Declaração do Administrador nos Termos da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO COMISSÃO DE VALORES  
MOBILIÁRIOS N.º 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003**

**CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF n.º 33.868.597/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administrador ("Administrador") do **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo"), nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, no âmbito da distribuição pública de até 190.000 (cento e noventa mil) quotas da primeira emissão do Fundo ("Quotas"), com preço de emissão de R\$1.000,00 (hum mil reais) por Quota, perfazendo o montante total de até R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais) ("Oferta"), declara, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que: (i) o prospecto preliminar e o prospecto definitivo da Oferta contêm e conterão, na data de início da Oferta, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Quotas e do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes; (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo e da Oferta perante a CVM; e (iii) as informações relativas ao Fundo prestadas por ocasião do registro da Oferta junto à CVM e fornecidas ao mercado durante o processo de distribuição das Quotas no âmbito da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 15 de julho de 2010.

**CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Erick Warner de Carvalho  
RG. 27.820.894-0  
CPF. 277.646.538-61

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**Anexo VII**

- 
- Declaração do Coordenador Líder nos Termos da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA COMISSÃO DE VALORES  
MOBILIÁRIOS N.º 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA**

**BANCO MORGAN STANLEY S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 6º andar, inscrita no CNPJ/MF n.º 02.801.938/0001-36, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da distribuição pública de até 190.000 (cento e noventa mil) quotas da primeira emissão do **RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Quotas", "Primeira Emissão" e "Fundo", respectivamente), administrado pela **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF n.º 33.868.597/0001-40 ("Administrador"), com preço de emissão de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por Quota, perfazendo montante total de até R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais) ("Oferta"), declara, nos termos do Artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que: (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição das Quotas, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM, que integram o prospecto preliminar e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospectos"), sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) os Prospectos contêm e conterão, na data de início da Oferta, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Quotas e do Fundo, bem como dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborados de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 15 de julho de 2010.

**BANCO MORGAN STANLEY S.A.**

Nome: [•] *RICARDO J. BELAR*  
Cargo: [•] *DIRETOR GERAL*  
RG: [•] *18.122.104-4*

Nome: [•]  
Cargo: [•]  
RG: [•]

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)