

"Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações, tendo sido arquivado na Comissão de Valores Mobiliários para fins exclusivos de análise e exigências por parte dessa autarquia. Este documento, portanto, não se caracteriza como o prospecto preliminar da Oferta e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários no Brasil ou em qualquer outra localidade, sendo que qualquer oferta ou solicitação para oferta de aquisição de valores mobiliários só será feita por meio de um prospecto preliminar. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta."

MINUTA DO PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS

DA PRIMEIRA EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS

CNPJ nº 34.027.774/0001-28

No montante inicial de

2.000.000

(dois milhões) de

Cotas, perfazendo um valor inicial de

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Código ISIN nº BRRFOFCT001 - Código de Negociação nº RFOF11

Tipo ANBIMA: Fil de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº [●]

Pedido de registro da Oferta protocolado na CVM em 04 de setembro de 2019.



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS ("Fundo"), administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador") e gerido pela RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 8.899, de 1º de agosto de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.981.934/0001-09 ("Gestor"), está realizando uma oferta pública de distribuição ("Oferta") no montante inicial de 2.000.000 (dois milhões) de cotas em classe e série únicas da primeira emissão do Fundo ("Cotas" ou "Cotas da Primeira Emissão" e "Primeira Emissão", respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota da Primeira Emissão"), na data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total inicial de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Montante Total da Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"). As Cotas da Primeira Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma Data de Emissão, e cada investidor poderá subscrever e integralizar no mínimo, R\$ 3.000,00 (três mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"). O Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme artigo 14 da Instrução CVM nº 400, conforme decisão conjunta entre o Administrador, Coordenador Líder (conforme abaixo definido) e orientação do Gestor ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. No presente Oferta não haverá a possibilidade de lote e suplementar. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em se verificando (i) a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Valor Mínimo da Oferta"). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas.

O Fundo foi constituído pelo Administrador através do Instrumento Particular de Constituição do Típolo – Fundo de Investimento Imobiliário, registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.870.649, em 17 de junho de 2019, em conjunto com a versão inicial de seu regulamento, conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento"). A Oferta foi aprovada, a denominação do Fundo foi alterada e o Regulamento do Fundo foi alterado conforme Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Típolo – Fundo de Investimento Imobiliário (antiga denominação do Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos), registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 03 de setembro de 2019, sob o nº 1.875.470. As condições da Oferta foram alteradas por meio do Ato do Administrador datado de 27 de novembro de 2019, dispensado do registro em cartório nos termos da lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e devidamente enviado em 27 de novembro de 2019 ao sistema Fundos.NET, nos termos do Ofício Circular nº 11/2019/CVM/SIN, de 2 de outubro de 2019 e da Instrução CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019. O Regulamento do Fundo foi alterado conforme "Ato do Administrador para 3ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos" dispensado do registro em cartório nos termos da lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e devidamente enviado em 28 de outubro de 2019 ao sistema Fundos.NET, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08, do Ofício Circular nº 11/2019/CVM/SIN, de 2 de outubro de 2019 e da Instrução CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objeto o investimento nos seguintes valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente, (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), limitado a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo e respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável (e) letras imobiliárias garantidas ("LUG"); (f) imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, exclusivamente, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Imobiliários e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo; e (g) e demais títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, observadas a política de investimento e vedações previstas no Fundo ("Ativos Imobiliários").

A RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76 foi contratada para ser coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder").

O Prospecto Preliminar ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores das informações relativas à Oferta, às Cotas da Primeira Emissão, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento, vide Capítulo V do Regulamento do Fundo.

O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM em 04 de setembro de 2019. A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") está em processo de análise da listagem do Fundo para negociação das Cotas de sua emissão no mercado de bolsa operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas objeto da Oferta serão registradas para distribuição no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Cotas da Primeira Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

Os Investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, a partir da página 43 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Primeira Emissão.

A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade das Cotas da Primeira Emissão a serem distribuídas.

O Prospecto estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da B3 e da CVM.

GESTOR

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL



A data deste Prospecto é 27 de novembro de 2019.

AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O PEDIDO DE RESERVA, O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO E ATESTAR QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 43.

AVISOS IMPORTANTES:

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM E DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	09
DEFINIÇÕES.....	09
SUMÁRIO DA OFERTA	17
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	25
Características da Oferta.....	27
<i>Autorizações</i>	<i>27</i>
<i>Montante Total da Oferta</i>	<i>27</i>
<i>Valor Mínimo da Oferta</i>	<i>27</i>
<i>Quantidade de Cotas Objeto da Oferta.....</i>	<i>27</i>
<i>Cotas Adicionais.....</i>	<i>28</i>
<i>Cotas de Lote Suplementar.....</i>	<i>28</i>
<i>Data do início da Oferta</i>	<i>28</i>
<i>Liquidação financeira da Oferta</i>	<i>28</i>
<i>Tipo de Fundo</i>	<i>28</i>
<i>Número de Séries</i>	<i>28</i>
<i>Público Alvo.....</i>	<i>28</i>
<i>Prazo de Colocação</i>	<i>28</i>
<i>Pedidos de Reserva</i>	<i>28</i>
<i>Procedimento de Alocação das Ordens.....</i>	<i>28</i>
<i>Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas</i>	<i>29</i>
<i>Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta.....</i>	<i>29</i>
<i>Inadequação de Investimento</i>	<i>31</i>
<i>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta</i>	<i>31</i>
<i>Suspensão e Cancelamento da Oferta</i>	<i>32</i>
<i>Regime de Distribuição das Cotas do Fundo.....</i>	<i>33</i>
<i>Contrato de Garantia de Liquidez e estabilização de preços</i>	<i>33</i>
<i>Contrato de Distribuição de preços</i>	<i>33</i>
<i>Destinação de Recursos</i>	<i>33</i>
<i>Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta</i>	<i>34</i>
Cronograma Indicativo da Oferta	35
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.....	36
<i>Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo</i>	<i>37</i>
<i>Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo.....</i>	<i>37</i>
<i>Cotistas do Fundo Residentes no Exterior.....</i>	<i>38</i>
<i>Tributação Aplicável ao Fundo.....</i>	<i>38</i>
3 FATORES DE RISCO	41
RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO	43
RISCOS REFERENTES À PRIMEIRA EMISSÃO	47
RISCOS REFERENTES AO FUNDO	48

RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO E DOS FUNDOS INVESTIDOS	57
4. SUMÁRIO DO FUNDO.....	63
ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS	65
Taxas e Encargos do Fundo.....	67
O MERCADO DE FII	68
O MOMENTO PARA FUNDO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS	69
Setores de Atuação	69
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA	71
INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES.....	71
Perfil do Coordenador Líder e do Gestor	71
5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	79
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder	79
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor	79
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor	79
6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	81

ANEXOS

ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	87
ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	91
ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA.....	95
ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO	107
ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE.....	167

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

“Administrador”:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n° 151, 19° andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob n° 13.486.793/0001-42.
“ANBIMA”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”:	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
“Assembleia Geral Extraordinária”:	Significa qualquer assembleia geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária.
“Assembleia Geral Ordinária”:	Significa a assembleia geral de Cotistas obrigatória, de que trata o Parágrafo Único do artigo 56 do Regulamento.
“Anúncio de Encerramento”:	Anúncio de encerramento da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.
“Anúncio de Início”:	Anúncio de início da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.
“Ativos Financeiros”:	Significam: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (v) LCI de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; e (vi) LH de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada.
“Ativos Imobiliários”:	Significam em conjunto os seguintes ativos: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente, (b) LH; (c) LCI; (d) CRI, limitado a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo e respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável; (e) LIG; (f) imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, exclusivamente, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Imobiliários e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo; e (g) e demais títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, observadas a política de investimento e vedações previstas no Fundo.
“Auditor Independente”:	PRICEWATERHOUSECOOPERS Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida

	Francisco Matarazzo, 1400, Edifício Torino, Água Branca, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
“Aviso ao Mercado”	O aviso que será divulgado informando ao mercado os termos e condições da Oferta, conforme data prevista no Cronograma da Oferta.
“B3”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição”:	O documento que formaliza a subscrição das Cotas da Primeira Emissão pelo Investidor.
“Capital Autorizado”:	Significa o montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
“CMN”:	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“Conflito de Interesses”:	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472.
“Contrato de Distribuição”:	Contrato de Estruturação de Oferta Pública e de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos e Outras Avenças, a ser firmado entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor.
“Contrato de Gestão”:	Instrumento Particular de Gestão de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
“Coordenador Líder”:	RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76.
“Cotas” ou “Cotas da Primeira Emissão”:	Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, inclusive as Cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
“Cotas de Fil”:	Cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM nº 472.
“Cotas Adicionais”:	O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte

	por cento), conforme decisão conjunta entre o Administrador, Coordenador Líder, observada a orientação do Gestor, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
“Cotistas”:	Titulares de Cotas.
“CRI”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“Custodiante”:	O próprio Administrador, ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“Data de Emissão”:	A data da primeira integralização das Cotas.
“Data de Início”:	A data de início do Fundo que é a data em que ocorreu a primeira integralização de Cotas do Fundo.
“Data de Liquidação Financeira”:	Data em que ocorrer a integralização das Cotas do Fundo no âmbito da presente Oferta.
“Dia Útil”:	Qualquer dia exceto: sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e aqueles sem expediente na B3.
“Escriturador”:	O próprio Administrador ou instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“Estudo de Viabilidade”:	Estudo de Viabilidade do Fundo, que será elaborado pelo Gestor nos termos do Anexo V do Prospecto.
“FII”:	Fundo de Investimento Imobiliário.
“Fundo”:	O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RB CAPITAL I FUNDO DE FUNDOS , regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.
“Gestor”:	A RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. , sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 8.899, de 1º de agosto de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.981.934/0001-09.
“Governo Federal”:	Governo da República Federativa do Brasil.
“IBGE”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“IFIX”:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.
“IGP-M”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituições Financeiras Autorizadas”:	Significam qualquer uma das instituições financeiras que tenham classificação de risco mínima de "A", conforme avaliadas por agência de classificação de risco autorizada pela CVM.
“Instituições Participantes da Oferta”:	Os Participantes Especiais, em conjunto com o Coordenador Líder.
“Instrução CVM nº 400”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 476”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 494”:	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 539”	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 554”:	Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 555”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
“Investidor(es)”:	Todos e quaisquer investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Não haverá qualquer esforço de colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494.
“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
“IR”:	Imposto de Renda.
“LCI”:	Letras de Crédito Imobiliário.
“Lei nº 8.245”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.
“Lei nº 8.668”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.

“Lei nº 9.779”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
“Lei nº 10.406” ou “Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
“Lei nº 10.931”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
“LH”:	Letras Hipotecárias.
“Nova(s) Emissão(ões)”:	Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. As regras para a realização de novas emissões estão previstas no artigo 34 e seguintes do Regulamento.
“Oferta”:	Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.
“Participante(s) Especial(is)”:	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar participantes especiais, instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, caso o Coordenador Líder entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada participante especial um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
"Pedido de Reserva":	Significa cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.
"Período de Reserva":	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período estipulado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 35 deste Prospecto, observado que será admitido o encerramento do Período de Reserva a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Valor Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas).
“Pessoas Vinculadas”:	São consideradas pessoas vinculadas (i) controladores e/ou administradores do Administrador ou do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na

	estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, do Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, do Gestor e/ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 505.
“Política de Investimento”:	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo V do Regulamento.
“Prazo de Colocação”:	Sem prejuízo do Período de Reserva, o período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
“Primeira Emissão” ou “1ª Emissão”:	A primeira emissão, em série única, de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
“Procedimento de Alocação das Ordens”:	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva recebidos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Valor Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
“Prospecto” ou “Prospecto Preliminar”:	Este Prospecto Preliminar da Oferta.
“Prospecto Definitivo”:	O Prospecto Definitivo da Oferta.
“Público Alvo”:	A Oferta tem como público alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. Não haverá qualquer esforço de colocação das Cotas junto a investidores estrangeiros. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
“Regulamento”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.
“Representante dos Cotistas”:	A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante de Cotistas para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

	A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. As demais disposições sobre o Representante de Cotistas estão previstas no artigo 60 e seguintes do Regulamento.
“Taxa de Administração”:	Taxa de Administração fixa e anual equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculada à razão de 1/12: (A) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (B) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de encerramento da Primeira Emissão. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no parágrafo primeiro do artigo 18 do Regulamento e na regulamentação vigente. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.
“Taxa de Performance”:	Em linha com disposto no art. 86, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, em conjunto com o disposto no parágrafo 2º do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08, o Fundo pagará uma taxa de performance ao Gestor, independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma: $TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$ Onde:

	CB = Cota base correspondente ao valor unitário de integralização de Cotas em cada emissão ou a Cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Para a primeira emissão de Cotas e para cada emissão subsequente, a cota base será o valor da cota patrimonial contábil do Fundo deduzidas as despesas da respectiva emissão de Cotas do Fundo. CBcorrigida = Cota base atualizada pela variação do IFIX. CP = valor patrimonial da Cota do Fundo. CPajustada = valor patrimonial da Cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver, corrigidas pela variação da cota do fundo da data do anúncio da amortização e/ou da distribuição de rendimentos até a data de apuração. Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance. Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da Taxa de Performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB. É vedada a cobrança de Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada (linha d'água). Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for igual a zero ou inferior a CB.
“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição que venham a ser celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
“Termo de Adesão ao Regulamento”:	<i>Termo de Adesão ao Regulamento</i> , a ser assinado pelos Investidores, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo, incluindo seus fatores de risco.
"Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo":	No âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá realizar o investimento mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), na Data de Emissão. Não haverá um valor máximo ou limites de aplicação, por investidor, no âmbito da presente Oferta. O <i>“Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista”</i> está descrito na página 51 deste Prospecto.

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da Primeira Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do item do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” a partir da página 43 deste Prospecto.

Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos.
Forma de Constituição do Fundo	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Política de Investimento	O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante o investimento nos Ativos Imobiliários.
Distribuição de Rendimentos	O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e respeitadas as disposições do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como lucro semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período da antecipação, devendo ser ajustadas pela base contábil. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do lucro semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. Farão jus aos rendimentos previstos no artigo 49 do Regulamento os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Taxas do Fundo	Pelos serviços de administração será cobrada pelo Administrador do Fundo, mensalmente, a Taxa de Administração. A remuneração do Gestor será descontada da Taxa de Administração do Administrador. Não obstante, as parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário. O Fundo possui Taxa de Performance.
Assembleia Geral de Cotistas	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados, nos termos do artigo 54 e seguintes do Regulamento.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente para aquisição dos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo. Até o presente momento, não está prevista a aquisição pelo Fundo de títulos ou valores mobiliários específicos.
Montante Total da Oferta	Montante total inicial de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.
Lote Adicional	O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão conjunta entre o Administrador, o Coordenador Líder e orientação do Gestor.
Quantidade de Cotas da Oferta	Montante inicial de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.
Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na Data de Liquidação Financeira.
Valor Mínimo da Oferta	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em virtude da possibilidade de distribuição parcial, observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Prazo de Colocação	Sem prejuízo do Período de Reserva, o período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	A distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada em mercado de balcão não organizado.
Investimento Mínimo por Investidor:	No âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá realizar o investimento mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), na Data de Emissão. As Cotas da Primeira Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Primeira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Valor Máximo de Aplicação	Não há.
Subscrição e Integralização das Cotas	No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição das Cotas perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante a assinatura do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, após a divulgação do Anúncio de Início. Em cada Data de Liquidação Financeira das Cotas do Fundo, as Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão.
Distribuição Parcial	A Oferta somente será objeto de liquidação financeira caso seja verificado pelas Instituições Participantes da Oferta que foram atingidas intenções de investimento em montante suficiente para perfazer o Valor Mínimo da Oferta. Os investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos Pedidos de Reserva Boletins de Subscrição de Cotas, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída (1) a totalidade das Cotas ofertadas até o final do Prazo de Colocação ou (2) o Valor Mínimo da Oferta, na Data de Emissão. Os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (a) a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, conforme o caso, ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da presente Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Prazo de

	Colocação, os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, conforme o caso, em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta. Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao Encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder e o Administrador deverão divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. Os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição em que for indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta e não serão liquidados. O investidor que, no ato de celebração do Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, indicar a opção do item “(2)” acima, receberá (a) a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que nesse caso, os Investidores podem ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, conforme escolha realizada pelo Investidor entre os itens (a) ou (b) acima no quando da celebração do Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, conforme o caso. Caso o Investidor indique a opção do item “(2)” acima, mas não faça a indicação mencionada na hipótese do item (b) acima, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. As Cotas que não forem ofertadas em função da distribuição parcial serão canceladas pelo Administrador.
Local de Admissão e Negociação das Cotas da Primeira Emissão	A B3 está em processo de análise para o deferimento da listagem do Fundo para negociação das Cotas no mercado de bolsa, operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas da Primeira Emissão não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial. As Cotas da Primeira Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Primeira Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Público Alvo da Oferta	A Oferta tem como público alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
Inadequação de Investimento	O investimento em Cotas da Primeira Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. O investimento neste fundo é inadequado para investidores proibidos por lei em adquirir cotas de fundos de investimento imobiliário, bem como para aqueles que não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário. A Oferta não é destinada a pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou clubes de investimento. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” a partir da página 43 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da Primeira Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.
Reservas	Durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, observado o Investimento Mínimo por Investidor.
Pedido de Reserva	Significa cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período estipulado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 35 deste Prospecto, observado que será admitido o encerramento do Período de Reserva a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Valor Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas). Durante o Período de Reserva, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher o Pedido de Reserva,

Procedimentos de Distribuição

indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-lo a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no seu respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

Será realizada a distribuição pública de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de exercício da opção de colocação das Cotas Adicionais e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, o Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Sem prejuízo do Período de Reserva, o período de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição de Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (iii) que os representantes de venda dos Participantes Especiais, caso venham a ser contratadas pelo Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e (iv) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas.

Após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores, a critério do Coordenador Líder.

Sem prejuízo do Período de Reserva, a efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores.

Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, Pessoas Vinculadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor junto a uma única Instituição Participante da Oferta, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva e no Boletim de Subscrição, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas no Período de Reserva e no Período de Alocação. As Pessoas Vinculadas não terão suas ordens de subscrição acatadas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas. Para mais informações, ver seção *“Fatores de Risco – Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta.”* na página 47 deste Prospecto.

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, conforme o caso, sendo certo que a integralização das Cotas alocadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Procedimento de Alocação das Ordens que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, conforme o caso, realizados por investidores não exceda a quantidade de Cotas objeto da Oferta, não haverá rateio, sendo que todos os investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

Caso durante o Procedimento de Alocação das Ordens previsto no item 5 do Cronograma indicativo da Oferta, na página 35 deste Prospecto Definitivo, seja verificado excesso de demanda por Cotas em montante superior ao Montante Total da Oferta acrescido do Lote Adicional, será realizado rateio proporcional das ordens para subscrição e integralização das Cotas na respectiva Data de Liquidação Financeira, sendo certo que o rateio proporcional será realizado pela B3, que consolidará as informações a respeito do montante a ser subscrito pelos Investidores e aplicará o referido rateio proporcional aos Investidores cujas ordens serão liquidadas junto à B3, informando ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado.

	A integralização das Cotas alocadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Procedimento de Alocação das Ordens que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, sendo que as liquidações da ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.
Divulgação de Informações sobre a Oferta	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400, conforme previsto na seção Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta, na página 34 deste Prospecto.
Coordenador Líder	RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificado.
Gestor	RB Capital Asset Management Ltda., acima qualificada.
Escriturador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificado.
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificado.
Assessor Legal	NFA Advogados.

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas da Primeira Emissão serão distribuídas mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Coordenador Líder em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta.

Autorizações

A Primeira Emissão, a denominação do Fundo e a presente Oferta foram autorizadas pelo Administrador por meio do "Ato do Administrador para 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Tudor – Fundo de Investimento Imobiliário" (antiga denominação do Fundo), registrado no 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 1.875.470, em 03 de setembro de 2019, o qual aprovou, dentre outras matérias, a contratação do Coordenador Líder e demais prestadores de serviços do Fundo, a alteração da denominação do Fundo e a alteração e consolidação do Regulamento. As condições da Oferta foram alteradas por meio do Ato do Administrador datado de 27 de novembro de 2019, dispensado do registro em cartório nos termos da lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e devidamente enviado em 27 de novembro de 2019 ao sistema Fundos.NET, nos termos do Ofício Circular nº 11/2019/CVM/SIN, de 2 de outubro de 2019 e da Instrução CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019.

A versão inicial do Regulamento do Fundo foi registrada no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.870.649, em 17 de junho de 2019. O Regulamento do Fundo foi alterado conforme "Ato do Administrador para 3ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos" dispensado do registro em cartório nos termos da lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e devidamente enviado em 28 de outubro de 2019 ao sistema Fundos.NET, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08, do Ofício Circular nº 11/2019/CVM/SIN, de 2 de outubro de 2019 e da Instrução CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019, podendo ser alterada respeitadas as formalidades exigidas pela legislação e regulamentação aplicáveis de tempos em tempos.

Montante Total da Oferta

O valor total inicial de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão.

Valor Mínimo da Oferta

R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta

Será realizada a distribuição pública inicial de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas da Primeira Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo

No âmbito da Primeira Emissão, cada investidor deverá realizar no âmbito da Oferta o investimento mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), na Data de Emissão.

Não há valor máximo para aplicação em Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

Cotas Adicionais

O Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão conjunta entre o Administrador, o Coordenador Líder, observada a orientação do Gestor.

Cotas de Lote Suplementar

Na presente Oferta não haverá a possibilidade de lote suplementar.

Data do início da Oferta

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta e do Prospecto Definitivo.

Liquidação financeira da Oferta

Os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Pedido do Reserva e do Boletim de Subscrição, conforme o caso, sendo certo que a integralização das Cotas alocadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Procedimento de Alocação das Ordens que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Tipo de Fundo

Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.

Número de Séries

Série única

Público Alvo

A presente Oferta é destinada aos Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Prazo de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, o período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher o Pedido de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-lo a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no seu respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Procedimento de Alocação das Ordens

Será adotado procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos

Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva recebidos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para verificar se o Valor Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas Adicionais.

Concluído o Procedimento de Alocação das Ordens, a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas.

Os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva alocados durante o Procedimento de Alocação das Ordens deverão assinar o Boletim de Subscrição sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Período de Reserva, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação.

Será realizada a distribuição pública de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

As demais regras aplicáveis ao plano de distribuição da Oferta estão previstas no item “Procedimentos de Distribuição” na seção “Sumário da Oferta” a partir da página 22 deste Prospecto.

Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Recomenda-se aos Investidores interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, a partir da página 43 deste Prospecto para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro; e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

Caso, na Data de Liquidação Financeira, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do Investidor (**"Falha"**), o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer instituição participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo investidor ou da respectiva instituição participantes da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou até o término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

Na Data de Liquidação Financeira, a respectiva Instituição Participante da Oferta entregará ao Investidor que tenha realizado a integralização das Cotas objeto do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição, até as 16:00 horas da Data de Liquidação Financeira, por meio da B3, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor efetivamente pago pelo respectivo investidor e o valor inicial unitário por Cota, na Data de Liquidação Financeira, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento da Oferta previstas na Instrução CVM nº 400, sendo que, os recibos de Cotas deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias. Havendo a colocação do Valor Total da Oferta da Oferta na Data de Liquidação Financeira, sem Falha e/ou inadimplemento do Investidor na Data de Liquidação Financeira serão entregues aos Investidores recibo de Cotas do Fundo, sendo que as respectivas Cotas integralizadas serão entregues, por meio da B3, ao investidor, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 após o encerramento da Oferta.

As Cotas deverão ser totalmente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação e caso a quantidade de Cotas equivalente ao Valor Mínimo da Oferta não seja subscrita e integralizada até o fim do Período de Colocação a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder e o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo.

Quando da divulgação do Anúncio de Encerramento, o Coordenador Líder deverá informar o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta e na hipótese de distribuição parcial, informar aos Investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta de que fosse distribuída a totalidade das Cotas ofertadas sobre o cancelamento automático dos respectivos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição, conforme o caso, e a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. O investidor que, no ato de celebração do Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, conforme o caso, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, desde que não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta será informado (a) de que recebeu a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, conforme o caso, ou (b) de que recebeu a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta e sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior

ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, observado que, neste caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo, conforme escolha realizada pelo Investidor entre os itens (a) ou (b) acima no ato de celebração do Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, conforme o caso. Caso o Investidor tenha condicionado a sua adesão à Oferta, desde que seja distribuída uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta, mas não tenham feito a indicação mencionada na hipótese do item (b) acima, será presumido o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. As Cotas que não forem ofertadas em função da distribuição parcial serão canceladas pelo Administrador. A devolução dos recursos aos investidores prevista neste item será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

As demais regras aplicáveis integralização das Cotas e procedimento de liquidação da Oferta estão previstas no item “*Procedimentos de Distribuição*” na seção “*Sumário da Oferta*” a partir da página 22 deste Prospecto.

Inadequação de Investimento

O INVESTIMENTO EM COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. O INVESTIMENTO NO FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A PESSOAS FÍSICAS OU JURÍDICAS ESTRANGEIRAS OU A CLUBES DE INVESTIMENTO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 43 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelo Coordenador Líder nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.

Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Observado o disposto abaixo, na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do comunicado ao mercado ou da data do encerramento da Oferta, conforme o caso. A devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder deverá informar os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução

CVM nº 400, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pela aplicação em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período e não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Regime de Distribuição das Cotas do Fundo

A distribuição de Cotas será liderada e realizada, em regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Contrato de Garantia de Liquidez e estabilização de preços

Não há e nem será constituído para o Fundo contrato de estabilização de preços ou contrato para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a ser firmado entre o Coordenador Líder, o Gestor e o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Administrador contratará o Coordenador Líder para estruturar a Oferta e para coordenar a distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início.

O Coordenador Líder poderá convidar os Participantes Especiais, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da primeira emissão do Fundo.

Destinação de Recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente aplicados para a aquisição dos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo. Até o presente momento, não está prevista a aquisição pelo Fundo de títulos ou valores mobiliários específicos.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador, do Coordenador Líder ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas:

Administrador

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

At.: Danilo Christófaro Barbieri

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011 - São Paulo – SP

Tel.: (11) 3133-0350

E-mail: fii@brltrust.com.br

Website: https://www.brltrust.com.br/?page_id=9 (neste site, clicar em “FII” e então clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos” e em seguida selecionar o documento desejado na seção “DOCUMENTOS”)

Coordenador Líder

RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Responsável: Adalbero Cavalcanti

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte

CEP 04538-132, São Paulo – SP

Tel.: (11) 3127-2800

E-mail: distribuicao@rbcapital.com

Website: <https://www.rbinvestimentos.com/ofertas-publicas> (para acessar o Prospecto, neste website selecionar o “FII RB Capital I Fundo de Fundos” na seção “Ofertas em Andamento”)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

São Paulo

Rua Cincinato Braga,

340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br/> neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos > “Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos – 1ª Emissão”, e, então, localizar o documento requerido.

Cronograma Indicativo da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	04/09/2019
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar Início do Roadshow	13/12/2019
3.	Início do Período de Reserva	20/12/2019
4.	Obtenção do Registro da Oferta	02/01/2020
5.	Disponibilização do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	03/01/2020
6.	Encerramento do Período de Reserva ⁽⁷⁾	14/02/2020
7.	Procedimento de Alocação das Ordens	17/02/2020
8.	Data de Liquidação Financeira ⁽²⁾	20/02/2020
9.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ 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 B3. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400.

⁽²⁾ Caso, na Data de Liquidação Financeira, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do investidor ("Falha"), o investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo investidor a partir da respectiva Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer instituição participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo investidor ou da respectiva instituição participantes da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou até o término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

⁽³⁾ Após o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas pelo respectivo investidor e a liberação para negociação pela B3, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas.

⁽⁴⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

⁽⁵⁾ As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Reserva.

⁽⁶⁾ O Cronograma da Oferta estipula apenas uma Data de Liquidação, sendo que eventuais novos períodos de alocação das ordens e respectivas datas de liquidação financeira serão informados pelos Coordenadores à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

⁽⁷⁾ Data estimada para o encerramento do Período de Reserva. O Período de Reserva poderá ser encerrado a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes da referida data, caso ocorra a subscrição do Valor Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas).

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos da Oferta	Montante (R\$) ⁽¹⁾⁽²⁾	% sobre o total da Oferta
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	R\$ 30.000,00	0,02%
Comissão de Distribuição às Instituições Participantes da Oferta	R\$ 4.000.000,00	2,00%
Impostos Sobre Comissão de Distribuição às Instituições Participantes da Oferta	R\$ 386.000,00	0,19%
Comissão de Estruturação ao Coordenador Líder	R\$ 1.000.000,00	0,50%
Impostos Sobre Comissão de Estruturação ao Coordenador Líder	R\$ 96.500,00	0,05%
Consultores legais	R\$ 52.650,00	0,03%
Registro em Cartório	R\$ 40.000,00	0,02%
Taxa para registro na CVM	R\$ 317.314,36	0,16%
Taxa de registro na Anbima	R\$ 8.227,00	0,00%
Taxa de registro na B3	R\$ 103.217,75	0,05%
Total dos custos	R\$ 6.033.909,11	3,02%

(1) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

(2) Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração das Instituições Participantes da Oferta serão arcados pelo Fundo conforme valores estabelecidos na tabela acima. As demais despesas previstas na tabela acima poderão ser acrescidas de tributos ("gross-ups") e custos com impostos inerentes à operação do Fundo.

Os custos da Oferta acima descritos serão de responsabilidade do Fundo na medida em que se enquadrem como encargos do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472. Referidos custos da Oferta serão pagos pelo Fundo após a integralização das Cotas colocadas no âmbito da Oferta.

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de aproximadamente R\$ 3,02 (três reais e dois centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 3,02% (três inteiros e dois centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Montante Total da Oferta.

Na hipótese de a Oferta ser encerrada com a distribuição de Cotas considerando o Valor Mínimo da Oferta e as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de aproximadamente R\$ 3,73 (três reais e setenta e três centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 3,73% (três inteiros e setenta e três centésimos por cento) do valor unitário da Cota.

Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais acima foi considerado o valor da Cota na Data de Emissão, ou seja, R\$ 100,00 (cem reais).

Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

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 Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306"), 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.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, 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), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos 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.

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, que detenha no mínimo 50 (cinquenta) cotistas e cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Cotistas do Fundo Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de

tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas 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.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de Cotas do Fundo e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, ou pelas Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros FII no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

- (a) política monetária, cambial e taxas de juros;
- (b) políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- (c) greve de portos, alfândegas e receita federal;
- (d) inflação;
- (e) instabilidade social;
- (f) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (g) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- (h) racionamento de energia elétrica; e
- (i) outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados com os Ativos Imobiliários e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente, poderá acarretar modificações significativas nas políticas e

normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Ativos Imobiliários. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Ativos Imobiliários. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de Influência de Mercados de Outros Países: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de

imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos de Flutuações de Preço: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágio, deságio e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. 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 Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado,

ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

RISCOS REFERENTES À PRIMEIRA EMISSÃO

Riscos de Não Distribuição do Montante Total da Primeira Emissão: Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo na Primeira Emissão, 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, consequentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o montante mínimo da Primeira Emissão, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Primeira Emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas: As Cotas objeto da Primeira Emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento. Desta forma, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Primeira Emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a oferta da Primeira Emissão seja encerrada.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor: o Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto foi elaborado pelo Gestor sendo que o Gestor é empresa do grupo econômico do Coordenador Líder, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta: A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta: no âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelos Auditor Independente.

Consequentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, inclusive as informações financeiras constantes do Estudo de Viabilidade, sendo certo que o Fundo está pleiteando o registro de constituição perante a CVM e não possui demonstrações financeiras publicadas até o presente momento.

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

Risco Relacionado com o Objetivo Preponderante de Investimento do Fundo: O Fundo pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, caso em que o seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros títulos imobiliários ou títulos com perfil de renda fixa disponíveis no mercado.

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

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da gestão e a administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos

Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos, caso credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes imóveis relativos. Por outro lado, o Fundo poderá encontrar dificuldades em ter os Ativos Imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e da sua Concentração: O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, podendo o Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos ativos do Fundo: Os ativos do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo consultor imobiliário, caso contratado, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria

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

Risco Tributário Relacionado a CRI LH, LCI e LIG: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco do Prazo: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários: Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido,

a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Areladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras areladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos Relativos às Operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras: Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do

Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas receberão os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá

eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

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

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

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

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros: As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

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

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a

subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Risco Relacionado à Possibilidade de o Fundo Adquirir Ativos Onerados: O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Relacionado às Garantias dos Ativos: Risco de Aperfeiçoamento das Garantias dos Ativos: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

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

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

Riscos de Despesas Extraordinárias: O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso o Patrimônio do Fundo não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de Eventuais Reclamações de Terceiros: O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes do Patrimônio do Fundo sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se o Patrimônio do Fundo não for suficiente para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos Relacionados ao Gestor: A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do Gestor na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Gestor permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Gestor de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de Gestor e a inaptidão do Administrador em contratar outro Gestor com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Risco relativo às Informações Disponíveis sobre os Fundos Investidos: o Fundo investirá em cotas de outros fundos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais fundos, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos investidos. O Gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais fundos investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos investidos poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco Operacional: os Ativos Imobiliários e demais ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Investidores. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Investidores.

RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO E DOS FUNDOS INVESTIDOS

Riscos de Flutuações no Valor dos Imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo: Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados.

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados: Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, dos Ativos Imobiliários. No processo de aquisição dos Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou

riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

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

Risco de Atrasos e/ou Não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos que eventualmente integrem a carteira do Fundo e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção de empreendimentos imobiliários que eventualmente integrem a carteira do Fundo, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de Desastres Naturais e Sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, afetando negativamente

o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

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

Risco de Desvalorização: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. Adicionalmente, o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao

setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos ou locações, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: A rentabilidade dos imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato: As receitas do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe decorrem em dada medida de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos Ambientais: Os imóveis que vierem a integrar a carteira do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também

editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos imóveis, pelo Fundo, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas poderá ser impactada adversamente.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO RESPECTIVO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

O Fundo terá por objetivo o investimento em (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário, prioritariamente, (b) LH; (c) LCI; (d) CRI; (e) LIG; (f) e demais títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS - PILARES DE ANÁLISE

O Fundo contará com uma gestão ativa de seu portfólio, comportando uma estratégia que incluirá a aquisição de cotas de FII que tenham, no curto e médio prazo, ativos que tenham potencial de aumento de receitas líquidas de locação ou de valor de mercado, conforme detalhado abaixo:



Potencial de Valorização – Investimentos em FIIs que detenham propriedades em regiões que estejam se valorizando e com potencial de queda de vacância e apreciação de receitas de locação no curto e médio prazo.

Aumentos de receitas de locação – Investimentos em FIIs que detenham propriedades com potencial aumento de receitas de locação no curto e médio prazo, tais como redução de vacância, revisão de contratos, etc.

Alta vacância e potencial de recuperação – Investimentos em FIIs que detenham propriedades com alta vacância de curto prazo (devido a entrega recente, saída recente de locatários relevantes, etc.) e que estejam com valores de locação abaixo da concorrência de mesma qualidade na região do imóvel.

Locações próximas de revisional – Investimentos em FIIs que detenham propriedades com contratos de locação que estejam abaixo do mercado e com data prevista de revisional nos próximos 12 meses.

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS – ATIVOS IMOBILIÁRIOS



Estratégia por subsegmentos:

Lajes Corporativas – Análise de padrão do edifício, ficha técnica, relação de vagas de garagem, localização, acesso a transportes públicos e regiões consolidadas. Avaliação da qualidade dos inquilinos, tipo de contratos, tamanho das lajes e custos de condomínio e IPTU.

Ativos Logísticos – Análise do padrão construtivo, localização estratégica, capacidade de carga do piso, área de armazenagem, pé direito, docas e pátio de manobras adequados. Avaliação da qualidade e saúde financeiro dos inquilinos, assim como tipo e prazos de contratos.

Shopping Centers – Análise da área de influência e dados demográficos (população, renda, etc.), padrão construtivo, e localização e acesso. Avaliação da qualidade de mix de lojas, custo total de ocupação (taxa de esforço), operador do shopping, assim como perspectiva de vendas.

Recebíveis imobiliários – Foco em dívidas com garantias imobiliárias de empresas com alta capacidade de pagamento e nível de sustentabilidade do fluxo pactuado. Avaliação das garantias em termos de avaliação dos ativos, nível de colateralização e estrutura jurídica da operação. Há possibilidades do Fundo investir diretamente em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), até o limite de 10% do patrimônio líquido, a ser realizadas de acordo com a estratégia do Fundo.

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTOS – ESTUDO DE VIABILIDADE

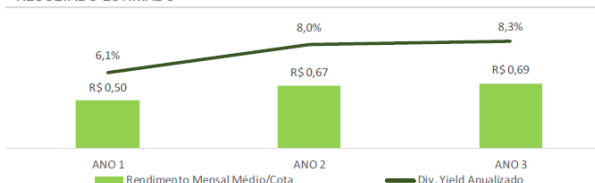
FLUXO DE CAIXA DO FUNDO¹

RESULTADO - R\$	ANO 1	ANO 2	ANO 3
Receita Total	R\$ 14.041.121	R\$ 18.024.715	R\$ 18.492.523
Receita Rendimento	R\$ 12.686.650	R\$ 14.769.820	R\$ 15.345.249
Ganho de Capital (Líquido)	R\$ 1.354.471	R\$ 3.254.895	R\$ 3.147.274
Despesa Total	-R\$ 1.938.198	-R\$ 1.938.198	-R\$ 1.938.198
Taxa de Administração	-R\$ 1.549.708	-R\$ 1.549.708	-R\$ 1.549.708
Outras Despesas	-R\$ 388.490	-R\$ 388.490	-R\$ 388.490
Resultado	R\$ 12.102.923	R\$ 16.086.518	R\$ 16.554.325
Distribuição de Rendimentos	R\$ 12.102.923	R\$ 16.086.518	R\$ 16.554.325
Por Cota	R\$ 6,05	R\$ 8,04	R\$ 8,28
Por Cota (Média Mensal)	R\$ 0,50	R\$ 0,67	R\$ 0,69
Dividend Yield Nominal Annual	6,1%	8,0%	8,3%

Div. Yield Médio²
7,5% a.a.

TIR³
12,8% a.a.

RESULTADO ESTIMADO¹



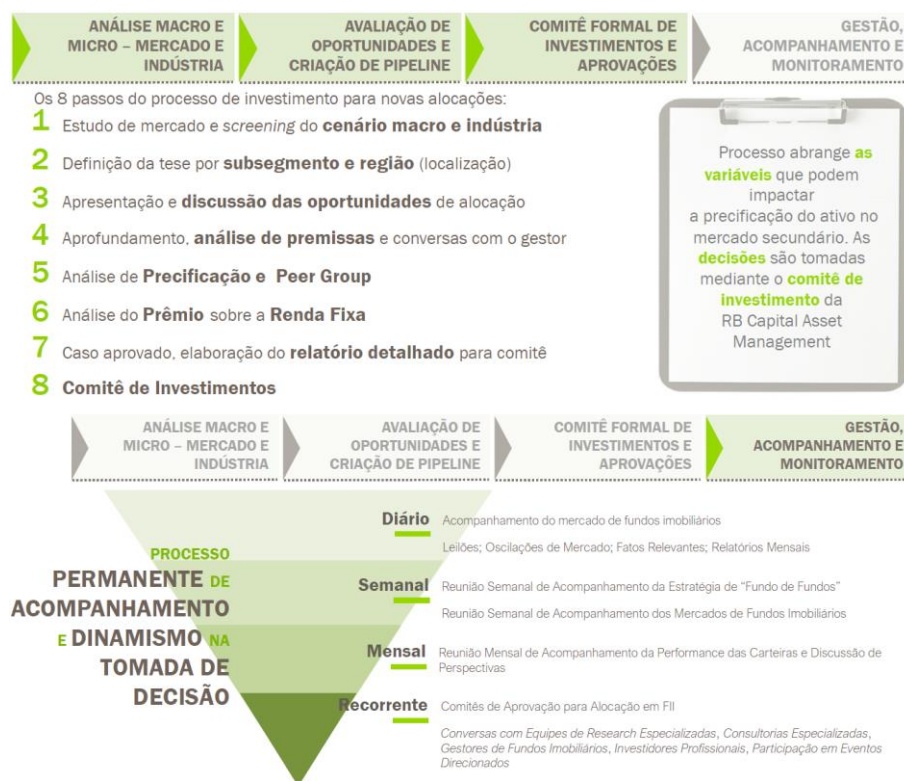
¹ Cenário considera (i) captação e alocação do valor da oferta, de R\$ 200.000.000,00, incluindo o custo de distribuição; (ii) período de alocação de 3 meses para concluir o investimento de 95% do patrimônio do fundo em ativos alvos, e; (iii) preço de emissão por cota de R\$ 100,00.

² Yield médio considera o prazo de 3 anos, tendo como base o valor da emissão de cotas.

³ Taxa interna de retorno nominal, considerando o fluxo de caixa gerado pelos rendimentos recebidos e pela venda da cota do Fundo no mercado secundário após 36 meses pelo cap. rate de saída estimado de 7,0% a.a.

A expectativa de distribuição de rendimentos projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

PROCESSO DE INVESTIMENTOS



O processo de investimento abrange análises de variáveis que podem impactar a precificação do ativo no mercado secundário, tais como; estudo de mercado e *screening* do cenário macroeconômico e da indústria de real estate; definição de tese de investimento por subsegmento e região/localização; estudos de oportunidades de arbitragem; e análise de precificação de fundos pares (*peer group*).

Fatos Relevantes – Investimentos em FIIs que tenham divulgados fatos relevantes com efeito positivo sobre rendimentos futuros e potencial de apreciação de valor de mercado das cotas, ainda não precificados pelo mercado secundário.

Arbitragem Mercado x Patrimonial – Investimentos em FIIs que tenham o valor de mercado das cotas (em mercado secundário) abaixo do valor patrimonial e laudo de avaliação mais recente dos imóveis de seu portfólio.

Arbitragem dos Dividendos no IPO x Secundário – Investimentos em FIIs em oferta pública que ofereçam, por ocasião da oferta pública, rendimentos superiores ao histórico do fundo ou ao do mercado.

Transações intra-Mês – Investimentos via *trading* de compra ou venda de FIIs que tenham variações de mercado que não sejam explicadas por fatores imobiliários, como necessidades específicas de liquidez de cotistas relevantes, variação *ex/post* divulgação de rendimentos ao mercado, etc.

Fundos com P/E acima do dividendo corrente – Investimentos em FIIs que estejam com distribuição média de rendimentos superior à média de fundos do mesmo setor que façam parte do IFIX.

Taxas e Encargos do Fundo

O Administrador receberá por seus serviços a Taxa de Administração. A remuneração do Gestor deverá ser paga pelo Fundo, porém descontada da taxa de administração do Administrador. O Fundo possui Taxa de Performance. O Fundo não cobrará taxa de ingresso de saída dos investidores. Os encargos do Fundo estão descritos no artigo 42 do Regulamento.

O MERCADO DE FII

VANTAGENS

DIVERSIFICAÇÃO

A aquisição de frações de um empreendimento (cotas do fundo) possibilita a exposição a diversos ativos e pulverização do portfólio.

ISENÇÃO FISCAL PARA PESSOAS FÍSICAS

Desde que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas e seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e o cotista não detenha mais que 10% das cotas do Fundo.

LIQUIDEZ

FIs são ativos negociados em ambiente eletrônico de bolsa, com mercado secundário ativo e quantidade importante de investidores.

GESTÃO

Gestão profissional de equipe especializada e dedicada oferece maiores condições de geração de retorno excedente por meio do acompanhamento constante do mercado.

PRINCIPAIS ESTRUTURAS



LAJES CORPORATIVAS

AGÊNCIAS BANCÁRIAS

VAREJO / SHOPPING

RESIDENCIAL

HOSPEDAGEM

HOSPITALAR

EDUCACIONAL

LOGÍSTICO



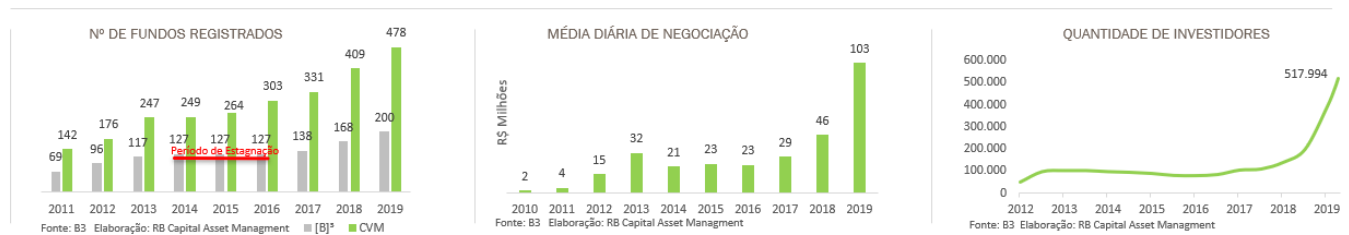
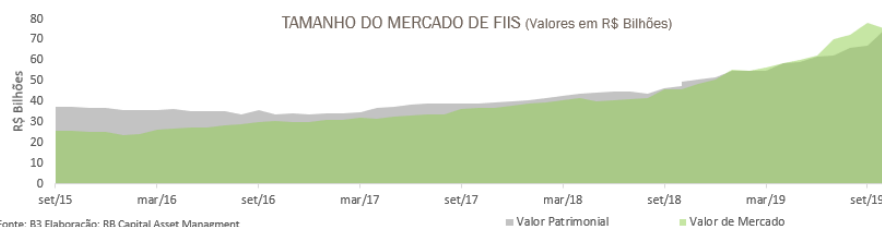
FUNDOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

FUNDOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário, podendo apresentar prazo determinado ou indeterminado de duração. Este tipo de investimento já passou por diversas alterações e otimizações em termos de legislação, trazendo mais segurança e transparência aos investidores. A aquisição de frações de um empreendimento (cotas do fundo) possibilita a exposição a diversos ativos, pulverização do portfólio e diversificação de riscos e rentabilidades. FIIs são ativos negociados em ambiente eletrônico de bolsa, com mercado secundário ativo, alta liquidez e quantidade importante de investidores. Gestão profissional de equipe especializada e dedicada oferece maiores condições de geração de retorno excedente por meio do acompanhamento constante do mercado.

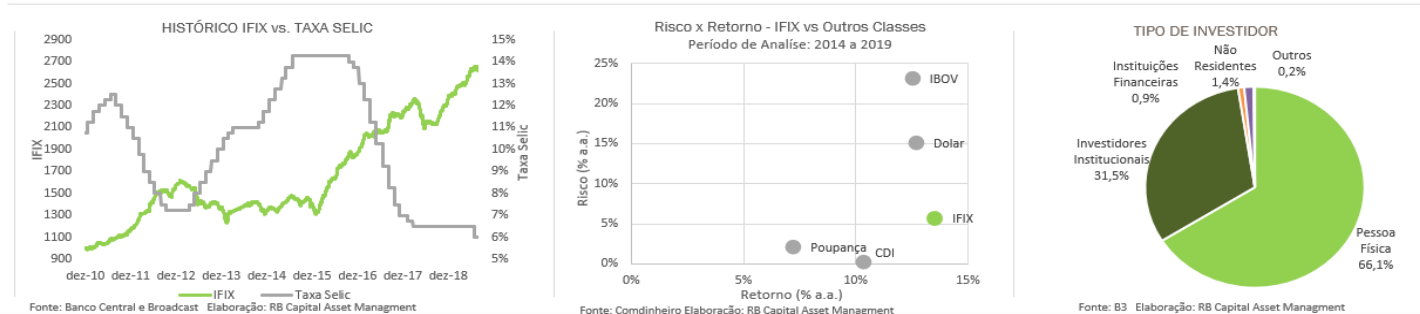
INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Crescimento da Indústria - Momento favorável para investimento em Fundos Imobiliários



COMPORTAMENTO HISTÓRICO IFIX

- ✓ Índice do mercado de fundos imobiliários, IFIX, apresenta correlação com a taxa de juros e, desde início de 2016, apresenta valorização significativa em termos de ganho de capital e renda distribuída aos respectivos cotistas
- ✓ Historicamente o IFIX tem uma relação risco vs retorno melhor que outras classes de ativos
- ✓ Investidores Profissionais no mercado secundário de FIIs são menos representativos, de aproximadamente 30% do volume negociado
- ✓ Novas ofertas (restritas e pulverizadas) abrem oportunidades de investimentos



O MOMENTO PARA FUNDO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS



Oportunidade para compra de bons ativos, por preços adequados, com base na expertise da RB Capital Asset Management no mercado imobiliário;



Aumento significativo do número de investidores em FIIs deve pressionar a demanda por novos fundos;



Grande demanda de novas ofertas exige processo de investimento robusto para melhor seleção do gestor e dos ativos subjacentes;



Redução da inclinação da curva de juros futuros deve seguir contribuindo para valorização dos FIIs;



Análise profunda do ativo oferece oportunidade de arbitragem entre *cap rate* de ativos no mercado primário em relação ao *yield* médio de FII no secundário, para ganho de capital no curto/médio prazo;



Fluxo de Caixa Operacional (FFO) de ativos ainda não reflete melhora das expectativas incorporadas nas projeções macroeconômicas, portanto há uma oportunidade de mercado:

- Perspectiva de retomada dos mercados de ativos corporativos de SP e logísticos próximos aos principais polos comerciais, em razão do estágio atual do ciclo imobiliário, a partir de 2019, com redução gradativa de vacância – diminuição de entregas e aumento da absorção líquida para os mercados de ativos corporativos e logísticos;
- Perspectiva de recuperação mais evidente do mercado consumidor, com aumento da relevância da receita relacionada diretamente às vendas dos estabelecimentos.

Aumento significativo do número de investidores em FIIs deve pressionar a demanda por novos fundos.

Grande demanda de novas ofertas exige processo de investimento robusto para melhor seleção do gestor e dos ativos subjacentes.

Redução da inclinação da curva de juros futuros deve seguir contribuindo para valorização dos FIIs.

Análise profunda do ativo oferece oportunidade de arbitragem entre *cap rate* de ativos no mercado primário em relação ao *yield* médio de FII no secundário, para ganho de capital no curto/médio prazo.

Setores de Atuação

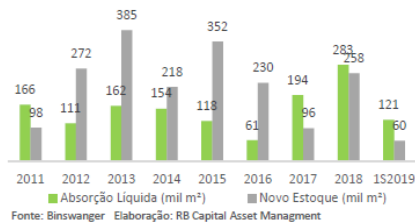
MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS EM SP E RJ

Fundamentos de Lajes Corporativas

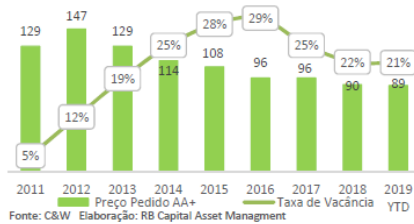
- ✓ Se considerarmos a absorção líquida em linha com os últimos anos, a vacância de SP deverá seguir tendência de queda consistente para os próximos anos
- ✓ Oferta limitada deverá refletir em crescimentos acima da inflação nas principais regiões da cidade (CBD)
- ✓ Restrições impostas pelo novo plano diretor de São Paulo para o desenvolvimento de novos empreendimentos comerciais nas regiões da Faria Lima, Itaim, Vila Olímpia e Roque Petroni, as quais concentram 51% do inventário total da cidade

- ✓ A redução da percepção de risco pelos investidores, somada ao aumento do aluguel gerado deverá refletir em uma valorização dos preços dos imóveis
- ✓ Novo ciclo de desenvolvimento de edifícios corporativos provavelmente se iniciando no ano 2020

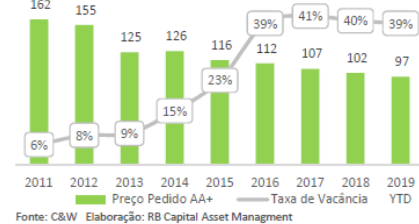
ABSORÇÃO - SP



MÉDIA PREÇO PEDIDO (R\$/m²) e VACÂNCIA (%) - SP



MÉDIA PREÇO PEDIDO (R\$/m²) e VACÂNCIA (%) - RJ

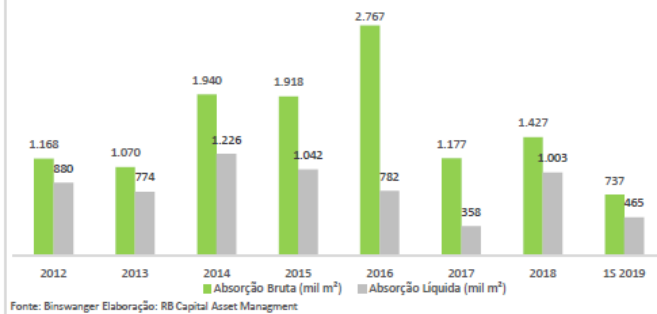


MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS E INDUSTRIAIS

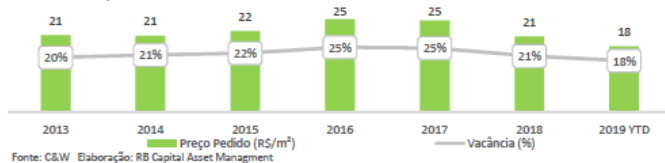
Fundamentos para investir em Condomínios Logísticos e Industriais

- ✓ Com o equacionamento das questões políticas e econômicas, o Brasil deve retomar a rota de crescimento atraindo investimentos nos mais diversos setores industriais
- ✓ Continuidade da tendência de redução na taxa de vacância, porém em um ritmo mais lento que outros mercados, como corporativo e shopping centers (ciclo de produção mais longos), por exemplo.
- ✓ Possivelmente surgirão oportunidades para investimento em SLB devido a atual necessidade liquidez e equacionamento do fluxo de caixa para alguns setores da indústria

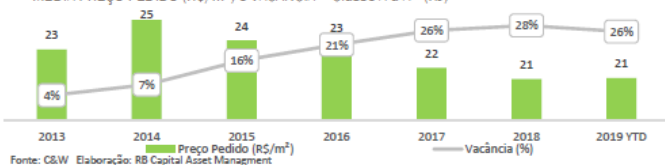
ABSORÇÃO - Classe A e A+ (BRASIL)



MÉDIA PREÇO PEDIDO (R\$/m²) e VACÂNCIA - Classe A e A+ (SP)



MÉDIA PREÇO PEDIDO (R\$/m²) e VACÂNCIA - Classe A e A+ (RJ)



MERCADO DE SHOPPING CENTERS

Fundamentos para investir em Shopping Centers

- ✓ Indústria com potencial de crescimento no longo prazo se comparado a países desenvolvidos
 - ✓ Mercado de Shopping Centers no Brasil extremamente pulverizado e com poucos players profissionais, de aproximadamente 20%
 - ✓ Resultados Operacionais correntes ainda comprimidos – Same-Store-Sales (SSS) e Same-Store-Rent (SSR) com perspectiva de recuperação
 - ✓ Indicadores de confiança do consumidor e de vendas no varejo mostram crescimento consistente
 - ✓ Maior pulverização de inquilinos
- Mercado mais resiliente do que varejo tradicional



DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA

Demonstrações financeiras, informações trimestrais e informe anual do Fundo

As informações trimestrais e o Informe Anual do Fundo estarão disponíveis em: https://www.brtrust.com.br/?page_id=9 (neste site, clicar em “FII” e então clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos” e em seguida selecionar o documento desejado na seção “DOCUMENTOS”). Os documentos incorporados por referência a este Prospecto Definitivo também podem ser obtidos pelo sistema Fundos.Net.

Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo

1 - Risco Relacionado com o Objetivo Preponderante de Investimento do Fundo - descrito na página 48 deste Prospecto. 2 - Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento - descrito na página 48 deste Prospecto. 3 - Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento - descrito na página 48 deste Prospecto. 4 - Risco da Carteira e da sua Concentração - descrito na página 49 deste Prospecto. 5 - Risco Tributário - descrito na página 49 deste Prospecto.

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Perfil do Coordenador Líder e do Gestor

O Grupo RB Capital teve origem em 1999, formado por um grupo de profissionais com larga experiência no mercado financeiro. Em abril de 2007, a empresa promoveu um aumento de capital, subscrito pela Lanx Capital, empresa independente de gestão de recursos, que passou a compartilhar o controle do grupo com a empresa Financial Investimentos, de alguns dos sócios fundadores da RB Capital. Com a nova estrutura de capital e com o objetivo de consolidar seu modelo de negócios, a RB Capital passou da condição de intermediária financeira para a de fornecedora de capital a seus parceiros de negócios e investidora em projetos estratégicos. Atualmente, a RB Capital é especializada nas atividades de gestão de recursos e mercado de capitais.

Na primeira frente gere aproximadamente R\$ 2,3 bilhões em fundos dedicados aos setores imobiliário, de crédito e infraestrutura. Na segunda, estruturou um total de aproximadamente R\$ 36 bilhões em ativos de crédito (debêntures, CRIs, CRAs).

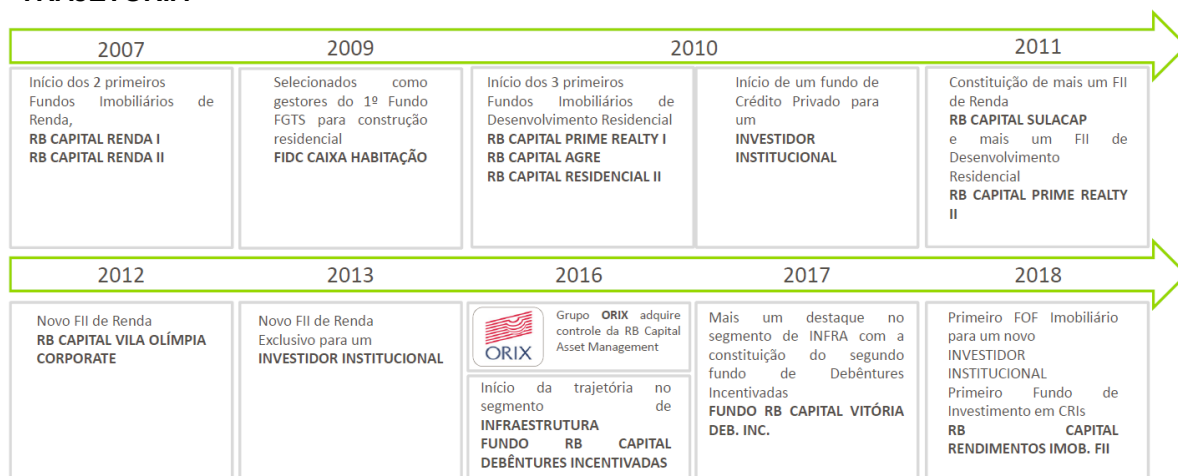
No ano de 2016 o Grupo Orix (www.orix.com) adquiriu o controle da RB Capital, através da aquisição de 68,31% de seu capital social. Fundada em 1964 a Orix é uma companhia global com sede em Tóquio e Japão, com presença em mais de 37 países e ações listadas nas bolsas de Tóquio e Nova York. O conglomerado japonês soma aproximadamente 400 Bilhões de dólares em ativos sobre gestão, 20 bilhões de dólares em valor de mercado e cerca de 32 mil colaboradores.

Em relação à solidez da companhia, destaca-se que em 11 janeiro de 2019 a agência de classificação de risco FITCH (<https://www.fitchratings.com/site/brasil>) afirmou o Rating de Qualidade

de Gestão de Investimentos 'Forte' da RB Capital Asset Management e incluiu que a perspectiva permanece estável.

A história da RB Capital Asset Management começa em 30 de março de 2006, com a criação dos dois primeiros fundos de investimento imobiliários, RB CAPITAL RENDA I (ticket: FIIP111B) e RB CAPITAL RENDA II (ticket RBRD11). Após isso o ano de 2009 foi marcado pela seleção da RB Capital Asset Management pela Caixa Econômica Federal para gestão do 1º fundo de investimento destinado ao financiamento de projetos residenciais. Na sequência, no ano de 2010 a empresa começa sua exposição à fundos de desenvolvimento residencial. Em 2011 destaca-se a constituição do primeiro fundo imobiliário monoativo de shopping centers, RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP (ticket: RBGS11). Após isso o ano de 2012 marcou a criação do primeiro fundo imobiliário monoativo de lajes corporativas, RB CAPITAL VILA OLÍMPIA CORPORATE (ticket: VL0L11). Após este período, destaca-se, em 2016 o início das atividades no setor de infraestrutura. Por fim, em 2018 teve início a gestão do primeiro fundo de crédito, dedicado à alocação em recebíveis imobiliários (CRIs) e também a gestão do primeiro fundo de fundos imobiliários.

TRAJETÓRIA



Fonte: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT

Ainda dentro do ramo imobiliário, a experiência da RB Capital acumula aproximadamente R\$ 3,2 bilhões de reais já investidos, que correspondem a aproximadamente 3,3 milhões de m² em área privativa divididos em 13 estados do Brasil e Distrito Federal. Já foram estruturados, até junho de 2019, 12 fundos de investimento imobiliário dedicados à alocação em ativos reais, tanto com a estratégia de renda quanto com a estratégia de desenvolvimento.

No segmento de renda, foram investidos aproximadamente R\$ 710 milhões para a aquisição de 17 ativos imobiliários nos subsegmentos de lajes corporativas, galpões logísticos, megalojas e shoppings centers. Em área total, estes ativos somam aproximadamente 215 mil m².

Já no segmento de desenvolvimento imobiliário, a RB Capital já investiu em 127 projetos residenciais, somando aproximadamente R\$ 1,5 bilhão em investimento e totalizando aproximadamente 23 mil unidades habitacionais.

Adicionalmente à atuação no ramo de desenvolvimento residencial, a RB Capital já realizou o desenvolvimento de mais 13 ativos imobiliários para venda, nas modalidades de *Built to Suit*, *Sale & Leaseback* e *Equity*, totalizando aproximadamente R\$ 1,1 bilhão em investimento.

TRACK – RECORD

Exposição em diversos subsegmentos do Mercado imobiliário

Lages Corporativas	Built to Suit	Shopping	Desenvolvimento Residencial
Ativo: Vila Olímpia Corporate Fundo: FII Vila Olímpia Corporate FII  	Ativo: Danfoss Centro de Distribuição Fundo: RB CAPITAL Renda I FII  Ativo: Centro de Distribuição Fundo: RB CAPITAL Renda II FII 	Ativo: Parque Shopping Sulacap Fundo: RB CAPITAL General Shopping Sulacap FII  	Ativo: You Ibirapuera Fundo: RB CAPITAL Desenvolvimento Residencial II FII  Ativo: DNA – Pinheiros Fundo: RB CAPITAL Desenvolvimento Residencial II FII 

Fonte: RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT

VISÃO GERAL RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT

Informações Institucionais

R\$ 2,5 Bilhões em ativos sob gestão atualmente

20 anos de experiência no segmento imobiliário

Rating “FORTE”- FITCH Ratings – Janeiro 2019⁽¹⁾

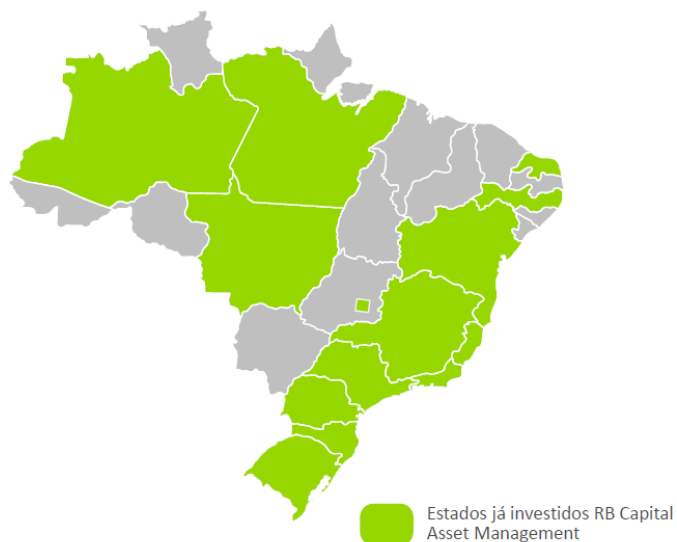
Investimentos realizados em 14 Estados do Brasil, incluindo o Distrito Federal

12 Fundos Imobiliários já estruturados

Mais de R\$ 3,4 bilhões de reais já investidos no mercado imobiliário

Destes R\$3,4 bilhões, R\$ 710 milhões destinados à aquisição de ativos para a geração de Renda em Fundos Imobiliários

Mais de 3,4 milhões de m² em área privativa investidos



Fonte: (1) http://www.rbcapitalam.com/docs/Press_RB_CapitalAM_Afirmacao_jan19.pdf

VISÃO GERAL GRUPO ORIX

Informações Institucionais

No ano de 2016 o Grupo Orix (www.orix.com) adquiriu o controle da RB Capital Asset Management, através da aquisição indireta de 68,31% de seu capital social.

Fundada em 1964 a Orix é uma companhia global de serviços financeiros, com sede em Tokyo, Japão

Listada nas bolsas de Tokyo (8591) e Nova York (NYSE: IX)

USD 20 bilhões em valor de mercado, entre as maiores companhias públicas do mundo

USD 400 bilhões em ativos sob gestão globalmente

Mais de 32 Mil Colaboradores

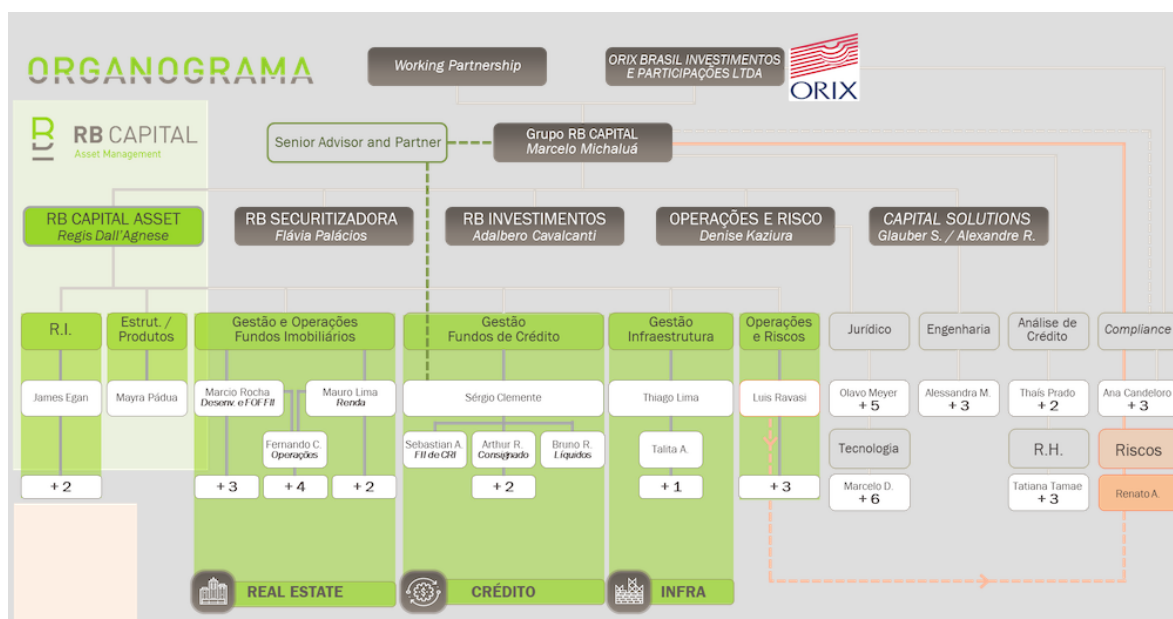
Presença em 37 países

Ratings Públicos: A- pela S&P's e A3 pela Moody's



Fonte: https://www.orix.com/wp-content/uploads/2019/06/18026_ORIX_FactSheet_Final_2019_R2.pdf

Em relação à equipe, hoje a RB Capital Asset Management conta com uma equipe especializada de profissionais experientes e com amplo conhecimento de mercado, que faz uso de sólidos processos de investimento e regras de governança corporativa para seleção e monitoramento dos portfólios. No total são 26 colaboradores diretos dedicados. Além disso, a gestora conta com o apoio de mais áreas de suporte do Grupo RB Capital, como pode ser visto no organograma abaixo.



EXECUTIVOS E EXPERIÊNCIA

Abaixo um resumo dos principais executivos da companhia:

Marcio Rocha Sócio da RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT – REAL ESTATE

Marcio Rocha é Sócio do Grupo RB Capital e responsável pela divisão de fundos imobiliários, tendo ingressado na companhia em 2010. Anteriormente, ocupava posição em estratégia financeira na Cyrela Brazil Realty, tendo atuado também na área de engenharia da Unilever. Marcio é formado em engenharia civil pela UNICAMP – SP (2009) e pós graduado pelo CEAG – Fundação Getúlio Vargas (FGV) com o foco em finanças (2012)

Régis Dall'Agnese CEO da RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT

Régis Dall'Agnese, administrador de empresas (1997) e pós graduado em Economia Empresarial (2000), ambas pela UFRGS/Rio Grande do Sul, é CEO da RB Capital Asset Management, tendo ingressado no grupo no ano 2000. Régis possui uma ampla experiência no setor imobiliário e de crédito, com dezenas de operações já realizadas. Antes de ingressar na RB Capital, Régis, foi responsável por estruturação e administração de fundos com foco no setor imobiliário e de crédito na Rio Bravo Investimentos S.A..

Marcelo Michalua CEO do Grupo RB CAPITAL

Marcelo Michalua, administrador de empresas pela FGV/São Paulo (1994), onde também obteve Pós-Graduação (1997), e mestre em Relações Internacionais, com especialização em International Finance & Banking pela The Fletcher School of Law & Diplomacy/Boston-EUA (2001), é Sócio Gestor e membro da Diretoria da RB Capital, responsável pela Área Corporate & Institutional e Relações com Investidores, tendo ingressado na empresa em 2002. Anteriormente, Marcelo trabalhou como Senior Associate da área de Private Equity da Darby Overseas Investments em Washington DC, e no Banco Pactual, por cinco anos, onde foi responsável pela Área de Crédito de uma das principais seguradoras de crédito e finanças do mercado brasileiro e uma joint-venture do Banco Pactual com a Swiss Re. Antes disso, trabalhou na Andersen Consulting, como Consultor em Reengenharia Financeira e no Citibank como Senior Credit Analyst da área de Corporate Finance. Marcelo é professor convidado dos cursos de pós-graduação da FGV/SP e FIA-USP.

Fonte: https://www.orix.com/wp-content/uploads/2019/06/18026_ORIX_FactSheet_Final_2019_R2.pdf

Mayra Padua é Sócia do Grupo RB Capital responsável pela área de estruturação e produtos, tendo sua primeira passagem pela RB Capital entre os anos de 2007 e 2010. No período de 2010 a 2014 foi superintendente do Banco Pine, encarregada pelas operações estruturadas e de renda fixa. Em 2014 retornou para a RB Capital Asset Management. Anteriormente, trabalhou como advogada nos escritórios Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados. É formada em direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (2006) e pós-graduada em direito societário pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Mauro Lima: É sócio da RB Capital Asset Management, tem 30 anos de experiência no mercado imobiliário, sendo um dos responsáveis pela divisão de investimentos imobiliários. Antes de ingressar na RB Capital, Mauro foi CEO da Excelia Real Estate, plataforma de investimentos e gestão imobiliária. Atuou como Diretor de Investimentos Imobiliários da XP Asset, foi Diretor de Investimentos na Brookfield Property Group, responsável pelo investimento de R\$ 5,7 bilhões em ativos imobiliários, entre eles o FL 3.500 (BTS para o Itaú BBA), EZTower B, e Torres D e E do Complexo JK Iguatemi em SP, totalizando 365mil m². Antes disso, Mauro também passou por instituições como Birmann, CBRE, Serveng Desenvolvimento Imobiliário, Rossi Residencial, CCDI, Parson Brinckerhoff Constructors, entre outras. É formado em Engenharia Civil e Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie com MBA em Capacitação Gerencial pela FIA/USP. Mauro é Conselheiro de Administração Certificado pelo IBCG (Instituto Brasileiro de Governança Corporativa) e Membro do The Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Fernando Costa é responsável pela área de controle da gestão de fundos imobiliários da RB Capital Asset Management desde 2016. Possui longa experiência em empresas do setor imobiliário, atuando na área financeira e controle orçamentário. Antes da RB Capital, foi diretor de planejamento financeiro na PDG Realty, trabalhando na companhia por 9 anos em diferentes áreas. Anteriormente, liderou as áreas de planejamento financeiro nas seguintes companhias: Gafisa; Heineken e Coca-Cola. Fernando é formado em administração de empresas pela PUC/SP e técnico em contabilidade formado pela SENAC/SP.

James Egan Jr. é associado da RB Capital Asset Management e responsável pelo relacionamento com os investidores e distribuidores, tendo ingressado na RB Capital em 2018. Com experiência no mercado financeiro desde 1997, atuou na área de distribuição e relacionamento com investidores nas seguintes companhias: Banco CCF, BBA Capital Asset Management, Votorantim Asset, Sul América Investimentos, LLA Gestão, Banco Votorantim e Santander Asset. James é formado em Economia e pós graduado em Administração Financeira pela Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP), também é pós graduado em desenvolvimento gerencial pelo IBMEC.

Rafael Ohmachi, economista (2010) pela University of British Columbia em Vancouver, Canadá. Rafael possui uma ampla experiência no mercado de capitais, atuando na área de *equity research (sell-side)* na SLW e Guide Investimentos. Antes de ingressar na RB Capital, Rafael atuou em análises de valores orientados para investimentos na área de planejamento corporativo no Grupo Ultra S.A.

Perfil do Administrador

R\$ 77 bilhões em
Assets Under Servicing

Administração de R\$ 7,7 bilhões
em Fundos Imobiliários

ÁREAS DE NEGÓCIOS

- ❑ Administração de Fundos
- ❑ Custódia e Controladoria
- ❑ Conta de Investimento Não Residente (4373)

ESTRUTURAS DE FUNDOS OFERECIDOS

- ❑ FII
- ❑ FIP
- ❑ FIDC
- ❑ FUNDOS TRADICIONAIS 555

ADMINISTRAÇÃO DE FUNDOS

- ❑ Elaboração do regulamento dos fundos
- ❑ Registro do fundo junto aos reguladores
- ❑ Distribuição de cotas
- ❑ Gestão de Caixa
- ❑ Contratação de prestadores de serviços
- ❑ Informe periódico a regulares e auto reguladores

RANKING

ANBIMA


Administrador
Independente de Fundos


Administrador de
FI Imobiliários

Fonte: Anbima

Equipe com mais de 100 profissionais

DANILO BARBIERI

Diretor Executivo pela **atividade comercial**

CEO Santander Securities

Mais de **16 anos** de experiência no mercado

Responsável pela atividade de **custódia e distribuição de fundos**

RODRIGO CAVALCANTE

Diretor Executivo responsável pela atividade de **administração de fundos**

Um dos responsáveis pela estrutura Operacional da WMS do Banco Itaú

Mais de **21 anos** de experiência no mercado

Responsável pela área de **administração fiduciária da BRL Trust**

DANIELA BONIFÁCIO

Diretora Executiva

10 anos de experiência no mercado de fundos, tendo participado de operações superiores a **BRL 20 Bilhões**

Responsável pelo **Jurídico & Compliance**

ROBSON REIS

Diretor Executivo

Mais de **21 anos** dedicados à indústria fiduciária, com foco em operações

Experiência anterior nos Bancos Safra e Itaú

Responsável pela **Contabilidade e Controles Internos**

Fonte: https://www.brlltrust.com.br/?page_id=19

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

O Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

O Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Gestor

O Gestor e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

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

At.: Danilo Christófaro Barbieri

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011 - São Paulo – SP

Tel.: (11) 3133-0350

E-mail: fii@brltrust.com.br

Website: https://www.brltrust.com.br/?page_id=9 (neste site, clicar em “FII” e então clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos” e em seguida selecionar o documento desejado na seção “DOCUMENTOS”)

Coordenador Líder

RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Responsável: Adalbero Cavalcanti

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, 11º andar, parte

CEP 04538-132, São Paulo – SP

Tel.: (11) 3127-2800

E-mail: distribuicao@rbcapital.com;

Website: <https://www.rbinvestimentos.com/ofertas-publicas> (para acessar o Prospecto, neste website selecionar o “FII RB Capital I Fundo de Fundos” na seção “Ofertas em Andamento”)

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga,

340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br/> neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos > “Fundo de Investimento Imobiliário RB Capital I Fundo de Fundos – 1ª Emissão”, e, então, localizar o documento requerido.

Assessores Legais:

NFA ADVOGADOS

Rua Olímpíadas 134 9º andar

Vila Olímpia São Paulo 04551-000

Tel: (11) 3047-0777

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)