

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

## PROSPECTO DO

# RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 37.899.479/0001-50

Código ISIN: BRRBHYCTF005

Código de Negociação na B3: RBHY11

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

Administradora

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

CNPJ/ME nº 13.486.793/0001-42

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar

São Paulo - SP, CEP 01451-011

Gestora

## RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ/ME nº 03.864.607/0001-08

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar

Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP 04551-065

Coordenador Líder

## ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME nº 13.293.225/0001-25

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar

Botafogo, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22250-906

O RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 37.899.479/0001-50, a 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, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio de ato declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011, exerce a Administração do Fundo, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), e da Instrução CVM 472. A carteira do Fundo é gerida pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.864.607/0001-08, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000 ("Gestora"). A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral da Administradora, em 08 de julho de 2020, que aprovou o seu regulamento, o qual foi alterado (i) em 27 de outubro de 2020, (ii) 19 de novembro de 2020, (iii) 09 de dezembro de 2020 e (iv) em 19 de novembro de 2020, que é a versão vigente na data deste prospecto ("Regulamento").

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e teve seu registro na CVM em 20 de outubro de 2020.

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora segundo a política de investimentos prevista no Regulamento de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequadas para o investimento realizado, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas advindo da sua negociação no mercado secundário. A política de investimentos a ser adotada pela Gestora consistirá na aplicação de recursos do Fundo em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos preponderantemente por meio de investimentos em CRI; e (ii) auferir resultados com qualquer outro Ativo Imobiliário previsto neste Regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item "I" acima.

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"). A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 01 de fevereiro de 2020, com subscrição e integralização de 600.000 (seiscentas mil) Cotas, por 63 (sessenta e três) cotistas, totalizando o valor de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) de patrimônio líquido do Fundo.

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., JÁ QUALIFICADA, NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA DA OFERTA ("COORDENADOR LÍDER"), MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO A ADMINISTRADORA, NOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO INTITULADA "ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS" (PÁGINA 77).

AS COTAS FORAM REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM 476, as Cotas são negociadas no mercado secundário com investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("Investidores").

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção "Tributação aplicável ao Fundo", na página 53 deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente a Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "Atendimento aos potenciais investidores e cotistas" (página 77).

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 36 E SEQUINTE.

A data deste Prospecto é 18 de março de 2021.

ADMINISTRADORA

**BRL TRUST**  
INVESTIMENTOS

COORDENADOR LÍDER

**ÓRAMA**

GESTORA

 **RIO BRAVO**

ASSESSOR LEGAL

LACAZ MARTINS,  
PEREIRA NETO,  
GUREVICH  
& SCHOUEIRI  
ADVOGADOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**AVISOS IMPORTANTES:**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, EM VIGOR DESDE 20 DE JULHO DE 2020, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA GESTORA DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A ADMINISTRADORA PODE RECEBER REMUNERAÇÃO PELA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE O FUNDO APLICA, A QUAL PODE SER DIFERENCIADA EM FUNÇÃO DOS DIVERSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO RECEBENDO APLICAÇÕES.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA ADMINISTRADORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORE MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, 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, AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

## ÍNDICE

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. DEFINIÇÕES .....</b>                                                                 | <b>5</b>  |
| <b>2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO .....</b>                                | <b>11</b> |
| Informações cadastrais do Fundo .....                                                      | 12        |
| Histórico do Fundo .....                                                                   | 12        |
| <b>3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....</b>                                                   | <b>15</b> |
| Base Legal .....                                                                           | 17        |
| Constituição, funcionamento e Prazo de Duração .....                                       | 17        |
| Público Alvo do Fundo .....                                                                | 17        |
| Administração.....                                                                         | 17        |
| Gestão .....                                                                               | 19        |
| Custódia.....                                                                              | 19        |
| Escrituração .....                                                                         | 19        |
| Substituição da Administradora e da Gestora.....                                           | 19        |
| Restrições às operações do Fundo .....                                                     | 20        |
| Demonstrações Financeiras .....                                                            | 21        |
| Objetivo do Fundo e Política de Investimento .....                                         | 22        |
| Características das Cotas do Fundo.....                                                    | 23        |
| Emissão de Novas Cotas .....                                                               | 24        |
| Negociação das Cotas.....                                                                  | 25        |
| Rentabilidade Mensal do Fundo.....                                                         | 25        |
| Política de Distribuição de Rendimentos.....                                               | 25        |
| Assembleia Geral de Cotistas .....                                                         | 26        |
| Representante dos Cotistas.....                                                            | 28        |
| Conflito de Interesse .....                                                                | 28        |
| Amortização e Liquidação do Fundo .....                                                    | 29        |
| Política de divulgação de informações relativas ao Fundo.....                              | 30        |
| Alteração de Tratamento Tributário .....                                                   | 30        |
| Foro .....                                                                                 | 31        |
| <b>4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO .....</b>                                      | <b>33</b> |
| Visão Geral.....                                                                           | 35        |
| Estratégia de Investimento do Fundo .....                                                  | 35        |
| Descrição dos Ativos do Fundo.....                                                         | 35        |
| <b>5. FATORES DE RISCO .....</b>                                                           | <b>37</b> |
| Fatores macroeconômicos relevantes.....                                                    | 39        |
| Riscos Institucionais.....                                                                 | 39        |
| Risco de mercado e liquidez dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo ..... | 40        |
| Risco de crédito dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo .....            | 40        |
| Risco relativo à rentabilidade do Fundo.....                                               | 40        |

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Riscos tributários .....                                                                            | 40        |
| Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas .....                        | 41        |
| Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI .....                                                  | 41        |
| Risco de concentração da carteira do Fundo .....                                                    | 41        |
| Risco da Marcação a Mercado.....                                                                    | 42        |
| Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário ..... | 42        |
| Risco Operacional .....                                                                             | 42        |
| Risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos ativos .....                                   | 42        |
| Risco referente a Outros Títulos e Valores Mobiliários .....                                        | 42        |
| Risco de Execução das Garantias.....                                                                | 43        |
| Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras .....     | 43        |
| Demais riscos jurídicos .....                                                                       | 43        |
| Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimento .....          | 44        |
| Riscos de influência de mercados de outros países .....                                             | 44        |
| Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo .....                                        | 44        |
| Risco de Aporte de Recursos Adicionais.....                                                         | 44        |
| Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas.....                                        | 45        |
| Inexistência de garantia de eliminação de riscos .....                                              | 45        |
| Desempenho passado .....                                                                            | 45        |
| Riscos de despesas extraordinárias .....                                                            | 45        |
| Riscos de alterações nas práticas contábeis.....                                                    | 45        |
| Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior .....                               | 46        |
| Riscos de eventuais reclamações de terceiros .....                                                  | 46        |
| Riscos de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital .....                      | 46        |
| Riscos relacionados à Gestora .....                                                                 | 47        |
| Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo .....         | 47        |
| Risco de desapropriação e de sinistro .....                                                         | 47        |
| Risco das Contingências Ambientais .....                                                            | 47        |
| Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário .....             | 47        |
| Risco relativo à não substituição do Administrador .....                                            | 48        |
| Dificuldade na substituição da Gestora do Fundo.....                                                | 48        |
| Risco de Governança .....                                                                           | 48        |
| Riscos relacionados ao COVID - 19 .....                                                             | 48        |
| <b>6. TRIBUTAÇÃO .....</b>                                                                          | <b>51</b> |
| Regras de Tributação do Fundo.....                                                                  | 53        |
| Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo .....                                                    | 53        |
| Tributação Aplicável ao Fundo .....                                                                 | 53        |
| IOF/Títulos .....                                                                                   | 53        |
| Imposto de Renda .....                                                                              | 53        |
| Outras Considerações.....                                                                           | 55        |
| <b>7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO .....</b>                                              | <b>57</b> |

|                                                                                      |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>8. PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER .....</b>          | <b>61</b>     |
| Sobre a Administradora .....                                                         | 63            |
| Sobre a Gestora .....                                                                | 63            |
| Sobre o Coordenador Líder .....                                                      | 64            |
| <b>9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES .....</b>                                       | <b>67</b>     |
| <i>Administradora .....</i>                                                          | <i>69</i>     |
| <i>Coordenador Líder .....</i>                                                       | <i>69</i>     |
| <i>Gestora .....</i>                                                                 | <i>69</i>     |
| <i>Custodiante .....</i>                                                             | <i>69</i>     |
| <i>Auditor Independente .....</i>                                                    | <i>69</i>     |
| Relacionamento entre as Partes .....                                                 | 69            |
| <i>Relacionamento da Administradora/Custodiante com a Gestora .....</i>              | <i>69</i>     |
| <i>Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder .....</i>                | <i>69</i>     |
| <i>Relacionamento da Gestora com o Coordenador Líder .....</i>                       | <i>70</i>     |
| <i>Relacionamento da Administradora/Custodiante com o Auditor Independente .....</i> | <i>70</i>     |
| <i>Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente .....</i>                    | <i>70</i>     |
| <b>10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO .....</b>                     | <b>71</b>     |
| <b>11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS .....</b>                                            | <b>75</b>     |
| Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas .....                             | 77            |
| <br><b>ANEXOS .....</b>                                                              | <br><b>79</b> |
| <b>ANEXO I</b> Instrumento Particular de Constituição do Fundo .....                 | <b>81</b>     |
| <b>ANEXO II</b> Regulamento Consolidado do Fundo .....                               | <b>147</b>    |
| <b>ANEXO III</b> Estudo de Viabilidade do Fundo .....                                | <b>187</b>    |
| <b>ANEXO IV</b> Informe Anual do Fundo - Anexo 39 V da Instrução CVM 472 .....       | <b>191</b>    |
| <b>ANEXO V</b> Declaração da Administradora .....                                    | <b>199</b>    |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. DEFINIÇÕES

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

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

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Administradora”:</b>                                     | a <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, e conta com a representação, perante a CVM, de um diretor responsável/eis pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos do Regulamento do Fundo;                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”:</b> | a assembleia geral de Cotistas disciplinada no artigo 21 e seguintes do Regulamento do Fundo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Ativos Imobiliários”:</b>                                | São os ativos que podem ser adquiridos pelo Fundo (i) preponderantemente, Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), (ii) Letras Hipotecárias (“LH”), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”), (v) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII (“FIDC”), (vi) debêntures (“Debêntures”), (vii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”), e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472/08; |
| <b>“Ativos de Liquidez”:</b>                                 | (a) títulos de emissão do tesouro nacional; (b) operações compromissadas com lastro em títulos públicos, (c) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB); (d) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo; e/ou (e) Cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “a”, “b”, “c” e “d” acima;                                                                                      |
| <b>“Auditor Independente”:</b>                               | Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente, devidamente habilitada pela CVM, a ser contratada pelo Fundo, após aprovação da Assembleia Geral;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“B3”:</b>                                                 | a <b>B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“BACEN”:</b>                                              | o Banco Central do Brasil;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Boletim de Subscrição”:</b>                              | o documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Contrato de Gestão”:</b>                                 | o contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre a Administradora e a Gestora;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Coordenador Líder” ou “Órama”:</b>            | a <b>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima fechada, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME nº 13.293.225/0001-25;                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Cotas”:</b>                                   | as Cotas de emissão do Fundo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Cotista”:</b>                                 | os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“CRI”:</b>                                     | os Certificado de Recebíveis Imobiliário;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>“Custodiante”:</b>                             | a <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada, será responsável pela prestação de serviço de custódia de ativos financeiros, nos termos das normas aplicáveis;                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“CVM”:</b>                                     | a Comissão de Valores Mobiliários;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Data de Emissão”:</b>                         | no tocante à Primeira Emissão, é a data da primeira integralização de Cotas do Fundo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“Decreto nº 6.306”:</b>                        | o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Dia(s) Útil(eis)”:</b>                        | qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;                                                                          |
| <b>“Escriturador de Cotas” ou “Escriturador”:</b> | a <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“FII”:</b>                                     | os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos por meio da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>“Fundo”:</b>                                   | o <b>RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b> , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob nº 37.899.479/0001-50;                                                                                        |
| <b>“Gestora”:</b>                                 | a <b>RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.864.607/0001-08; |
| <b>“IGPM-FGV”:</b>                                | o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Instrução CVM 400”:</b>          | a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Instrução CVM 472”:</b>          | a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“Instrução CVM 476”:</b>          | a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>“Instrução CVM 516”:</b>          | é a Instrução CVM nº 516, de 28 de dezembro de 2011, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Instrução CVM 539”:</b>          | a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>“Instrução CVM 555”:</b>          | a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>“Investidores Profissionais”:</b> | os investidores definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Investidor Qualificado”:</b>     | os investidores definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“Investidores”:</b>               | os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no país por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>“IPCA”:</b>                       | o Índice de Preços ao Consumidor Amplo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>“Lei nº 8.668”:</b>               | a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>“Lei nº 9.779”:</b>               | a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>“Lei nº 11.033”:</b>              | a Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>“Pessoas Ligadas”:</b>            | Consideram-se pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima; |
| <b>“Política de Investimento”:</b>   | a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Regulamento;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>“Prazo de Duração”:</b>           | o Fundo terá prazo de duração indeterminado;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>“Prospecto”:</b>                  | o presente Prospecto do Fundo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                  |                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>“Regulamento”:</b>            | é o regulamento do Fundo, cuja versão em vigor na data deste Prospecto, foi aprovada pela assembleia geral de cotistas realizada em 09 de dezembro de 2020;                   |
| <b>“Resolução CMN nº 4.373”:</b> | é a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;                                                                       |
| <b>“Primeira Emissão”:</b>       | é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo;                                                                                                                                  |
| <b>“Taxa de Administração”:</b>  | a taxa de administração a ser recebida pela Administradora, pela Gestora e dos demais prestadores de serviços, calculada nos termos do artigo 32 e seguintes, do Regulamento; |

## **2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO**

---

## INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

### Informações cadastrais do Fundo

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Identificação do Fundo</b>                                                                                   | O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e é regido pelo seu Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Registro na CVM</b>                                                                                          | O registro do Fundo na CVM ocorreu em 20 de outubro de 2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Auditor Independente</b>                                                                                     | <b>RSM AUDITORES AUDITORES INDEPENDENTES</b> , com escritório na avenida Francisco Matarazzo, 1500 - 11º andar - Torre New York - Água Branca - São Paulo/SP - CEP: 05.001-100, inscrita no CNPJ sob nº 16.549.480/0001-84.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Escriturador das Cotas</b>                                                                                   | <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , conforme acima qualificada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Diretor da Administradora responsável pela supervisão do Fundo</b><br><br><b>Inadequação de Investimento</b> | <p>Para fins do artigo 28, § 2º, da Instrução CVM 472, o Sr. DANILO CRISTÓFARO BARBIERI, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com escritório na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, responsável direto pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.</p> <p>O investimento nas Cotas do Fundo não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário 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. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 36 a 48 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. <b>A AQUISIÇÃO DE COTAS DO FUNDO NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b></p> |

### Histórico do Fundo

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral da Administradora, em 08 de julho de 2020, que aprovou o seu regulamento, o qual foi alterado (i) em 27 de outubro de 2020, (ii) 19 de novembro de 2020, (iii) 09 de dezembro de 2020 e (iv) em 19 de novembro de 2020, que é a versão vigente na data deste prospecto (“Regulamento”).

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e teve seu registro na CVM em 20 de outubro de 2020.

A primeira emissão de Cotas do Fundo foi aprovada por ato do Administrador em 27 de outubro de 2020 ("Primeira Emissão") com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), tendo sido encerrada em 01 de fevereiro de 2020, com subscrição e integralização de 600.000 (seiscentas mil) Cotas, por 63 (sessenta e três) cotistas, totalizando o valor de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) de patrimônio líquido do Fundo.

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi automaticamente dispensada do registro previsto no artigo 19, I da Lei nº 6.385/76, junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados à referida oferta pública de distribuição. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto a Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas" (página 77).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

**As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.**

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

### Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668, a Lei nº 10.406, de 22 de janeiro de 2002 - Código Civil e a Instrução CVM 472.

### Constituição, funcionamento e Prazo de Duração

A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu regulamento foram aprovados mediante deliberação por ato unilateral da Administradora, sendo a versão vigente datada de 19 de novembro de 2020.

O Fundo teve seu funcionamento autorizado pela CVM em 08 de julho de 2020. O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### Público Alvo do Fundo

As Cotas da Primeira Emissão foram distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, sendo colocadas exclusivamente junto a Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM 476.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, a Cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário com os Investidores, assim considerado investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, após a apresentação deste Prospecto.

### Administração

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

A Administradora, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e demais disposições aplicáveis, tem amplos e gerais poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento do Fundo, cabendo-lhe:

- a) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
- b) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos Ativos: (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; (vi) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- c) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) os registros dos cotistas e de transferência de Cotas, (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais, (iii) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo, (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo, e (v) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas;

- d) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- e) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- f) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- g) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- h) No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item “c” acima, pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;
- i) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472;
- j) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- k) Observar as disposições constantes no Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- l) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- m) Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- n) Agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários para assegurá-los.

Os poderes listados acima são outorgados a Administradora pelos Cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura pelo cotista do boletim de subscrição ou documento equivalente, mediante a assinatura pelo Cotista do termo de adesão ao Regulamento do Fundo, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário.

A Administradora transferirá ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência, lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no seu Regulamento.

Para exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo:

- (a) Distribuição de Cotas;
- (b) Consultoria especializada que objetive dar suporte e subsídio a Administradora e a Gestora, caso contratado, em suas atividades de análises, seleção avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (c) Formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (a) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (b) Escrituração de Cotas;

- (c) Custódia de ativos financeiros;
- (d) Auditoria independente; e
- (e) Gestão dos valores imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

#### **Gestão**

O Fundo possui gestão ativa e é gerido pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, realizará a gestão da carteira do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472.

A Gestora foi contratado pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo e de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários para integrar a carteira do Fundo.

São obrigações da Gestora aquelas acima descritas, dentre outras que lhe sejam impostas pelo Regulamento do Fundo, pela legislação e regulamentação aplicáveis, bem como aquelas assumidas no contrato firmado entre a Administradora e a Gestora.

Os custos relativos aos serviços da Gestora, serão pagos no valor e na forma como definidos no Regulamento do Fundo, sob a denominação específica de Taxa de Gestão.

#### **Custódia**

Os serviços de custódia são prestados pelo Escriturador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, conforme regulamentação aplicável.

#### **Escrituração**

As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, acima qualificado.

#### **Substituição da Administradora e da Gestora**

A Administradora ou a Gestora podem ser substituídas nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição, com ou sem justa causa, pela Assembleia Geral.

Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigado a:

- a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, a qual deve ser realizado pela Administradora ainda após a sua renúncia; e
- b) permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.

Aplicar-se o item “b” mencionado acima, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do Fundo.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral acima mencionada, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

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

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser

procedida a averbação referida acima.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses de destituição da Administradora pela Assembleia Geral ou de sua renúncia ou no caso de liquidação extrajudicial, referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger nova Administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

No caso de destituição da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e, salvo pelo disposto abaixo, não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Na hipótese de destituição da Gestora sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 4 (quatro) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição, de acordo com os seguintes percentuais:

- (a) 100% (cem por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer até o término do 6º (sexto) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional;
- (b) 80% (oitenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer entre o 7º (sétimo) mês, inclusive, e o 12º (décimo segundo) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional;
- (c) 60% (sessenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer entre o 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, e o 18º (décimo oitavo) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional; ou
- (d) 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer após o 19º (décimo nono) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional.

Para fins de clareza, a Taxa de Performance, apurada nas datas e de acordo com a forma de cálculo previstas neste Regulamento, que venha a ser devida pelo Fundo em relação ao semestre em que tenha ocorrido a destituição sem justa causa da Gestora, assim como em relação aos 3 (três) semestres seguintes, será devida exclusivamente à Gestora, na hipótese mencionada na alínea “a”, ou compartilhada entre a Gestora destituída e a gestora substituta, nas proporções indicadas nos itens “b” a “d”, conforme o caso, sem qualquer custo adicional para o Fundo.

De acordo com o Regulamento, considera-se motivo de justa causa para destituição da Gestora qualquer atuação desta com manifesta má-fé ou dolo, ou o descumprimento de quaisquer de suas obrigações, deveres ou atribuições nos termos do Regulamento ou da legislação aplicável.

#### **Restrições às operações do Fundo**

É vedado à Administradora e à Gestora, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimos;

- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- i) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- n) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no item “j” acima, não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

A vedação prevista no item “i” acima será aplicada somente aos cotistas que detenham participações correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

À Administradora é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

#### **Demonstrações Financeiras**

O Fundo terá escrituração contábil própria, segregadas das contas da Administradora, da Gestora, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente registrado na CVM.

Considerando que o Fundo é um fundo de investimento imobiliário, as demonstrações financeiras e Informes Mensais/Trimestrais/Anuais do Fundo serão divulgadas no sistema Fundos.net., cujo acesso pode ser realizado através do link abaixo e ficam incorporadas ao presente Prospecto por remissão:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=37899479000150>

### **Objetivo do Fundo e Política de Investimento**

O objetivo do Fundo é o de proporcionar aos Cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do CDI - Certificados de Depósitos Interfinanceiros ("CDI") por meio de obtenção de renda a partir do investimento em Ativos Imobiliários ou, eventualmente, por meio de ganho de capital em eventuais transações realizadas com Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

O objetivo acima não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o Investidor.

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora segundo a política de investimentos prevista no Capítulo IV do Regulamento de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequadas para o investimento realizado, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas advindo da sua negociação no mercado secundário. A política de investimentos a ser adotada pela Gestora consistirá na aplicação de recursos do Fundo em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos preponderantemente por meio de investimentos em CRI; e (ii) auferir resultados com qualquer outro Ativo Imobiliário previsto neste Regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item "i" acima

O investimento em CRI deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, para enquadrar os Ativos Imobiliários de acordo com a Política de Investimento prevista neste capítulo.

Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

Os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez poderão ser adquiridos ou negociados sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.

Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em CRI, a Gestora observará os seguintes critérios de elegibilidade no momento da aquisição dos CRI:

- (a) Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (Loan To Value, ou "LTV") máximo de 75% (setenta e cinco por cento);
- (b) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (c) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- (d) A somatória do Overcollateral (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por "Overcollateral" a razão de garantia do saldo devedor (valor presente dos direitos creditórios sobre o saldo devedor da dívida) e a razão do fluxo mensal (recebíveis no mês sobre a parcela de juros e amortização (PMT) a ser paga);
- (e) Fundo de Reserva; Fundo de Obra (se aplicável); e
- (f) Servicer independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro quando o CRI possuir mais de 20 (vinte) contratos.

As LH e LCI a serem investidas pelo Fundo deverão obrigatoriamente, no momento da aquisição ou da sua renovação da LH ou da LCI pelo Fundo, ter como emitentes instituições financeiras com classificação de risco mínima equivalente a (BBB) dada pela Standard & Poors, Fitch Rating ou Moody's.

Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do Fundo deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário na forma de que trata a Lei nº 9.514/97.

Sem prejuízo da política de investimento do Fundo e apesar de não ser objeto do Fundo o investimento nessa classe de ativos, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), sendo a responsabilidade pela gestão ativa dos imóveis competente à Administradora, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo.

A estratégia de cobrança dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo.

O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

#### **Características das Cotas do Fundo**

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 01 de fevereiro de 2020, com subscrição e integralização de 600.000 (seiscentas mil) Cotas, por 63 (sessenta e três) cotistas, totalizando o valor de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

O Fundo mantém contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emite extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

A cada Cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

O titular de Cotas do Fundo:

- a) Não pode exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

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

Não há taxa de ingresso ou taxa de saída no Fundo.

Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, sendo certo que, para que o Fundo seja isento de tributação sobre sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Não obstante a destinação exclusiva à Investidores Profissionais no âmbito da oferta das Cotas do Fundo, as Cotas serão negociadas no mercado secundário com investidores em geral, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do art. 15 da Instrução CVM 476.

### Emissão de Novas Cotas

Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou acréscimo), tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos Cotistas que sejam titulares de Cotas na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, observado os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação;
- III. Salvo deliberação em contrário dos Cotistas tomadas no âmbito da Assembleia Geral, será sempre garantido direito de preferência aos Cotistas na nova emissão, sendo permitida a cessão do direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observado os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação; e
- IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, levando em conta a orientação da Gestora, poderá autorizar futuras emissões de cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas por meio da Assembleia Geral e alteração deste Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Caberá à Administradora, seguindo a orientação da Gestora, estabelecer os termos e condições aplicáveis às cotas emitidas do Capital Autorizado, incluindo, sem limitação, os respectivos valores unitários das cotas, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das cotas, a modalidade e o regime da distribuição de tais novas Cotas, aplicando-se, no que couber, o disposto nos itens acima.

A Administradora somente poderá autorizar emissões com o Capital Autorizado caso o capital comprometido com a última emissão de cotas à época seja maior do que 75% (setenta e cinco por cento) do valor da emissão pretendida com o Capital Autorizado."

Caberá à Administradora, ainda, comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência e a data base para a apuração dos cotistas que poderão exercer o direito de preferência, conforme mencionado acima, observados o disposto na legislação em vigor aplicável, os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, conforme aplicável.

O preço de emissão de novas cotas no âmbito do Capital Autorizado deverá ser preferencialmente fixado levando em consideração (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou acréscimo): (a) o valor patrimonial das cotas em circulação; (b) sua cotação em bolsa; ou (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

No ato da subscrição o subscritor assinará o Boletim de Subscrição ou este poderá ser dispensado, nos termos da regulamentação vigente. Será admitido o direito de subscrição de sobras das Cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável.

A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do documento de subscrição, boletim de subscrição e compromissos de investimento (quando aplicáveis), em moeda corrente nacional, conforme previsto nos documentos da respectiva oferta. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional deverá ser realizada nos prazos e condições especificados nos documentos de subscrição e demais documentos da respectiva oferta.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

#### **Negociação das Cotas**

As Cotas são negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

#### **Rentabilidade Mensal do Fundo**

A rentabilidade mensal do Fundo, desde a data da Primeira Emissão até 26/02/2021, encontra-se detalhada na tabela abaixo:

|                                     | <b>Jan/2021*</b> | <b>Fev/2021*</b> |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Rendimento distribuído (R\$ / Cota) | 0,70             | 0,72             |
| Yield Anualizado*                   | 8,73%            | 8,99%            |

\* Com base no preço unitário de emissão das Cotas, de R\$ 100,00.

#### **Política de Distribuição de Rendimentos**

A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus 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, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão, a critério da Administradora, após ouvida a recomendação da Gestora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do mês anterior à data de distribuição de cada mês, de acordo com as contas de depósitos mantidas pela instituição escrituradora dos Cotas, e somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas no último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

A Administradora, por recomendação da Gestora, poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora e/ou pela Gestora a respeito da retenção realizada, na qual os Cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto

O percentual mínimo de 95% será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção prevista acima, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Caso a retenção realizada pela Administradora, seja insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido para arcar com as despesas e encargos do Fundo, a Administradora, mediante recomendação da Gestora, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no parágrafo 7º acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente

para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

#### **Assembleia Geral de Cotistas**

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento, ressalvado o disposto abaixo;
- III. Destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo na hipótese de Capital Autorizado;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- IX. Eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração.

O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviço do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas por meio de comunicação escrita e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, a qual deve ser imediatamente comunicada aos cotista

As demonstrações contábeis do Fundo que não contiverem ressalvas, serão automaticamente aprovadas, no caso de a assembleia correspondente não ser instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas do Fundo.

Compete a Administradora convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação da Administradora, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os prazos de convocação.

A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida a Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento, a Instrução CVM 472 e nas regras gerais sobre fundos de investimento.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos

necessários ao exercício do direito de voto. Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

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

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento.

As deliberações relativas às seguintes matérias (a) alteração do Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no artigo 24, parágrafo 3º, do Regulamento; (b) destituição e/ou substituição da Administradora, bem como sobre a escolha de seu substituto; (c) a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (d) a dissolução e liquidação do Fundo quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (e) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos eventualmente utilizados na integralização de Cotas do Fundo; (f) aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e (g) alteração da Taxa de Administração, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral, de Cotistas presentes que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais de que trata o parágrafo acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Nas matérias dispostas no parágrafo acima, a Administradora, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

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

A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado. O pedido de procuração deverá satisfazer os seguintes requisitos:

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

É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar a Administradora o envio do pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) A Administradora;
- (ii) Os sócios, diretores e funcionários da Administradora;
- (iii) Empresas ligadas a Administradora, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens I a VI acima; (b) no caso do inciso V do parágrafo acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou (c) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

#### **Representante dos Cotistas**

A Assembleia Geral do Fundo poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, quem atenda aos seguintes requisitos:

- a) Ser cotista do Fundo;
- b) Não exercer cargo ou função de Administradora ou de controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- c) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- d) Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- e) Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- f) Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

A eleição do representante de cotista pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Salvo disposição contrária aprovada em Assembleia Geral, os representantes de cotistas não serão remunerados e deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos na Instrução CVM 472.

#### **Conflito de Interesse**

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou Gestora dependem de aprovação prévia dos cotistas do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral.

Os Cotistas poderão aprovar, em Assembleia Geral a ser realizada após o encerramento da oferta pública da 1ª (primeira) emissão de Cotas, a possibilidade de o Fundo adquirir CRI e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, bem como valores mobiliários constantes da carteira de outros fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, caracterizados como ativos com conflito de interesse nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472/08, a exclusivo critério da Gestora, desde que observadas as seguintes condições:

- I. os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado;
- II. quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP);
- III. quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via bookbuilding, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta está em conformidade com aquela praticada no mercado;
- IV. os ativos deverão obedecer aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, se aplicável, devendo a Gestora preparar memorando com detalhamento das características da operação e sua aderência à política de investimentos do Fundo;
- V. o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a Gestora e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472; e
- VI. a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição.

#### **Amortização e Liquidação do Fundo**

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Imobiliários para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- a) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas;
- b) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;

- c) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir a Administradora ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos do Regulamento; e
- d) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Encerrados os procedimentos referidos no parágrafo acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo.

O pagamento aos Cotistas também poderá se dar por meio de entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, observado o disposto no artigo 44 e seguintes, do Regulamento.

Os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

#### **Política de divulgação de informações relativas ao Fundo**

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, todas as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

#### **Alteração de Tratamento Tributário**

A Lei 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista acima, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

De acordo com o Inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (iii) As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

**Foro**

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

### Estratégia de Investimento

#### Visão Geral

Com a administração realizada pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e gestão pela Rio Bravo Investimentos Ltda., o Fundo conta com o *know-how*, a *expertise* e os elementos necessários para a formação de uma excelente carteira de Ativos Imobiliários.

#### Estratégia de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas acima do CDI por meio do investimento em ativos imobiliários de renda fixa, preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O Fundo investe principalmente em ativos com risco de crédito considerável (high yield), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos Ativos de Liquidez, conforme definidos no Regulamento.

Os recursos do Fundo serão aplicados, conforme a opinião e indicação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente: (a) auferir rendimentos dos Ativos, e (b) auferir ganho de capital com a negociação dos Ativos.

#### Descrição dos Ativos do Fundo

Os recursos do Fundo foram aplicados pela Gestora nos seguintes Ativos Imobiliários:

| Ativo    | Nome                                       | Emissor      | Posição       | % do PL | Vencimento | Taxa (a.a.) | Indexador | Duration | Lastro      | Setor              | LTV |
|----------|--------------------------------------------|--------------|---------------|---------|------------|-------------|-----------|----------|-------------|--------------------|-----|
| CRI 1    | Independência                              | True Sec.    | 3.133.629,10  | 5,20%   | dez-23     | 9,80%       | IPCA      | 2,9      | Residencial | Incorporação       | 12% |
| CRI 2    | Incefra                                    | Cibrasec     | 4.512.438,71  | 7,70%   | fev-25     | 11,50%      | IGP-M     | 2,1      | Corporativo | Varejo             | 18% |
| CRI 3    | Mega Moda                                  | Ápice Sec.   | 3.366.992,09  | 5,59%   | jul-24     | 9,32%       | IPCA      | 1,9      | Corporativo | Shopping Center    | 34% |
| CRI 4    | BrDU Urbanismo                             | Isec Sec.    | 5.186.022,40  | 8,61%   | fev-34     | 9,00%       | IPCA      | 3,6      | Residencial | Loteamento         | 35% |
| CRI 5    | Ginco Empreendimentos                      | SCCI Sec.    | 3.035.515,09  | 5,04%   | dez-26     | 12,00%      | IGP-M     | 1,9      | Residencial | Loteamento         | 25% |
| CRI 6    | Aymoré (Landmark)                          | Barigui Sec. | 2.068.421,35  | 3,43%   | jul-23     | 10,00%      | IPCA      | 1,4      | Corporativo | Lajes Corporativas | 5%  |
| CRI 7    | Teodoro & Caetano                          | Cibrasec     | 2.100.421,21  | 3,49%   | ago-30     | 11,00%      | IGP-M     | 5,2      | Residencial | Loteamento         | 56% |
| CRI 8    | Dinamo                                     | Rb Sec.      | 2.095.279,92  | 3,48%   | nov-28     | 8,75%       | IPCA      | 3,8      | Corporativo | Logístico          | 45% |
| CRI 9    | Grupo Rei                                  | Cibrasec     | 2.588.195,80  | 4,30%   | jan-31     | 11,35%      | IPCA      | 4,2      | Residencial | Loteamento         | 52% |
| CRI 10   | Banco Máxima                               | Cibrasec     | 185.307,08    | 0,30%   | jul-23     | 6,50%       | IGP-M     | 4,6      | Residencial | Incorporação       | 50% |
| CRI 11   | São Pedro                                  | Forte Sec.   | 3.083.736,52  | 5,04%   | set-26     | 12,00%      | IGP-M     | 2,4      | Residencial | Multipropriedade   | 59% |
| FII 1    | GCRI11 - Galápagos Recebíveis Imobiliários |              | 500.000,00    | 0,83%   |            |             |           |          |             |                    |     |
| Liquidez | Caixa                                      | -            | 28.185.585,21 | 47,23%  |            |             | CDI       |          |             |                    |     |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. 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 neste 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 e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não será devida pelo Fundo, Administrador, Gestora ou coordenadores das ofertas de cotas do Fundo 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, a Gestora e os coordenadores das ofertas de cotas do Fundo não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de fundos de investimento imobiliário 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 ABAIXO 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:

### **Fatores macroeconômicos relevantes**

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, 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) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora, pelo Coordenador ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, 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 resultantes de seus investimentos.

### **Riscos Institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo,

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

#### **Risco de mercado e liquidez dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo**

Caso o Fundo, por qualquer motivo, decida alienar ativos integrantes de sua carteira, poderá enfrentar dificuldade diante da pouca liquidez dos Ativos Imobiliários no mercado secundário. O mesmo também poderá ocorrer caso venham a ser executadas eventuais garantias atreladas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

#### **Risco de crédito dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, conforme aplicável, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos para o Fundo ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### **Risco relativo à rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Imobiliários, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Imobiliários ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

#### **Riscos tributários**

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos

distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador 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. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 - Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

#### **Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

#### **Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI**

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 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 e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Imobiliários, ficando esta alocação a critério do Administrador, conforme orientação da Gestora, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos Ativos Imobiliários do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Imobiliários em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Imobiliários, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. 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, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário e/ou de Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

#### **Risco da Marcação a Mercado**

Os Ativos Imobiliários 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.

#### **Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das Cotas nos referidos mercados.

#### **Risco Operacional**

Os Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, 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 Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, da Gestora, do Custodiante, da Instituição Escriutadora 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 Cotistas.

#### **Risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos ativos**

O pré-pagamento e/ou a liquidação antecipada dos CRIs que venham a integrar a carteira do Fundo, poderá ensejar risco de descumprimento dos critérios de concentração da carteira do Fundo, uma vez que a Gestora pode não ser capaz de reinvestir os recursos em tempo hábil. Nesse caso, a rentabilidade do Fundo e, como consequência, dos cotistas, poderá ser impactada adversamente.

#### **Risco referente a Outros Títulos e Valores Mobiliários**

Nos termos deste Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 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 da ocorrência de eventos que possam

ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI. A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores de acordo com a Política de Investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

#### **Risco de Execução das Garantias**

Eventualmente Areladas aos CRI e demais Ativos Imobiliários O investimento em CRI e demais Ativos Imobiliários inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento 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 e demais Ativos Imobiliários, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e demais Ativos Imobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e demais Ativos Imobiliários pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI e demais Ativos Imobiliários. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e demais Ativos Imobiliários poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### **Risco 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.

#### **Demais riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

### **Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e da Gestora, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em Ativos Imobiliários, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

### **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, a Gestora 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.

### **Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo**

Conforme o 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 da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários.

### **Risco de Aporte de Recursos Adicionais**

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas e/ou Investidores poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas. As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser

provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos CRIs ou outros Ativos Imobiliários que tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos ativos, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

#### **Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas**

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Imobiliários. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.

#### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Imobiliários.

#### **Desempenho passado**

Ao analisar as informações de qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizados acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Imobiliários ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e o Coordenador tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, crédito, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência 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 emitidos pelo CPC e já referendados 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.

#### **Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior**

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Imobiliários ou aos Ativos de Liquidez podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

#### **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 da Reserva de Contingência 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 as Reservas de Contingência não forem suficientes 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 de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, para que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Ainda, o Cotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de Patrimônio Líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais Cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Fundo não tenha e os Cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da Carteira e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado 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 adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

### **Riscos relacionados à Gestora**

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Imobiliários, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho da Gestora na realização de suas atividades. Não há garantias de que a Rio Bravo Investimentos Ltda. permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade da Gestora de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que esta venha a renunciar sua posição de Gestora do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outras Gestoras com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.

### **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 servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI 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.

### **Risco de desapropriação e de sinistro**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Imobiliários poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Imobiliários. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Imobiliários, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Imobiliários. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do poder público, em decorrência, por exemplo, do atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

### **Risco das Contingências Ambientais**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

### **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, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Imobiliários que serão investidos pelo Fundo poderão estar

condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da Primeira Emissão poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Imobiliários e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **Risco relativo à não substituição do Administrador**

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### **Dificuldade na substituição da Gestora do Fundo**

O Regulamento do Fundo prevê que, na hipótese de destituição da Gestora sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 4 (quatro) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição e os 3 (três) semestres subsequentes, de acordo com determinados percentuais que variam de 50% a 100% da Taxa de Performance. Essa previsão poderá reduzir o interesse de outros gestores em assumir a gestão do Fundo e, consequentemente, dificultar a substituição da Gestora pela Assembleia Geral.

#### **Risco de Governança**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Além disso, Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, 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 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “e”, caso estas decidam adquirir Cotas.

#### **Riscos relacionados ao COVID - 19**

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID - 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos,

fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. TRIBUTAÇÃO

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **TRIBUTAÇÃO**

### **Regras de Tributação do Fundo**

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

### **Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao quotista que for pessoa física, titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea “b” citada acima, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus 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.

#### Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e Cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de

Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668, da Lei nº 9.779, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM 472 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555.

O veículo fundo imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

- (i) Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Para fins de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:
  - (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
  - (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
  - (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

A Administradora e a Gestora não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos tributários mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas e integralizadas do Fundo ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados

auferidos pelo Fundo em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo.

Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido

#### **Outras Considerações**

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social - "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - "COFINS"), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo, conforme destacado em "Fatores de Risco".

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

A valor da Taxa de Administração será equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"). O Administrador receberá por seus serviços o montante descrito na tabela abaixo enquanto que a Gestora, pela prestação dos serviços de gestão, será a diferença entre o valor devido ao Administrador e o valor da Taxa de Administração ("Taxa de Administração" e "Taxa de Gestão", respectivamente). O valor mensal abaixo indicado, será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

| Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo                                                                              | Taxa de Administração                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)                                                                               | R\$10.000,00 (dez mil reais) mensais, durante os 6 (seis) primeiros meses contados da primeira integralização de Cotas do Fundo e R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a partir do 7º mês contados da primeira integralização de Cotas do Fundo. |
| De R\$ 100.000.000,01 (cem milhões de reais e um centavo) a 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).        | 0,20% a.a.                                                                                                                                                                                                                                   |
| De R\$ 250.000.000,01 (duzentos e cinquenta milhões de reais e um centavo) a 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). | 0,17% a.a.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Acima de R\$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais um centavo).                                                      | 0,15% a.a.                                                                                                                                                                                                                                   |

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo o Gestor, desde que o somatório dessas parcelas, descontados os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A prestação dos serviços de escrituração de cotas, no valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, está inclusa na Taxa de Administração, conforme descrita no caput deste artigo.

Será devida uma taxa de performance à Gestora, independentemente da Taxa de Administração, de 10% (dez por cento) sobre o que exceder o IMA-B ao ano ("Taxa de Performance").

A Taxa de Performance do Fundo será cobrada com base no resultado do Fundo, considerando-se a valorização do Patrimônio Líquido do Fundo, acrescido dos rendimentos distribuídos aos cotistas conforme disciplinado neste Regulamento e na legislação em vigor. Uma vez que a soma da valorização do Patrimônio do Fundo acrescido ao montante distribuído de rendimento aos cotistas for superior à Rentabilidade Alvo, será devida a Taxa de Performance.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **8. PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **PERFIL DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

A atividade de administração do Fundo é realizada pela Administradora, as atividades de gestão do Fundo serão realizadas pela Gestora, enquanto as atividades de distribuição das Cotas foram realizadas pelo Coordenador Líder.

### **Sobre a Administradora**

A Administradora é credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

A Administradora presta serviços a uma gama seleta de clientes, tendo como foco grandes investidores internacionais como investidores institucionais americanos, europeus e asiáticos, fundos soberanos, firmas de private equity, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais como gestores de recursos, single e multi family offices, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento, mantém uma carteira aproximada de R\$ 185.000.000.000,00 (cento e oitenta e cinco bilhões de reais) distribuídos em mais de 500 (quinhentos) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

A Administradora possui uma carteira aproximada de R\$ 22.900.000,00 (vinte e dois bilhões e novecentos milhões de reais), distribuídos em 79 (setenta e nove) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos, centros de distribuição e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

### **Sobre a Gestora**

O Fundo é gerido pela Rio Bravo Investimentos LTDA., com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.864.607/0001-08, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

Fundada em 2000, a Rio Bravo é uma gestora de investimentos independente com foco em quatro estratégias de investimentos: fundos imobiliários, renda fixa, renda variável e multimercados. Com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, a Rio Bravo agrega aos investidores confiança e valor sustentável.

A diretoria executiva do Grupo Rio Bravo é formada por Paulo André Porto Bilyk, Presidente do Grupo Rio Bravo e Diretor de Investimentos, Gustavo H. B. Franco, Estrategista Chefe e Vanessa Faleiros, diretora de operações. Em dezembro de 2020, o Grupo Rio Bravo possuía mais de R\$13,6 bilhões de ativos sob sua gestão/administração em fundo. Nossas estratégias de investimentos compreendem quatro áreas: Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Fundos Imobiliários e Multi Assets & Portfólios.

A Rio Bravo<sup>1</sup> é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do País, gerindo 26 fundos de investimento imobiliários, com investimentos em imóveis que superam R\$ 10 bilhões. A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos imobiliários, com equipes especializadas em quatro setores: Varejo, Office/Comercial, Residencial e industrial/Logística.

---

<sup>1</sup> (fonte: <https://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx>)

## Equipe

Paulo Bilyk - Chief Executive Officer e Chief Investment Officer

Paulo A. P. Bilyk é o chief investment officer da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios fundadores da empresa em 2000. Anteriormente, Paulo foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual (atualmente BTG Pactual), onde dirigiu o departamento de finanças corporativas, que passou a integrar em 1992 como associado. Nessa atividade Paulo assessorou grandes e médias empresas no Brasil em aquisições e vendas de ativos, operações de mercados de capitais e reestruturações de dívidas. Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itaútec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil, lidando com assuntos relacionados ao Departamento de Comércio norte-americano e participando da equipe que deu início a uma joint venture da empresa com a IBM para a comercialização do sistema AS/400 no Brasil. Paulo Bilyk formou-se em administração pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy em 1992.

Gustavo H. B. Franco - Estrategista-chefe

Gustavo H. B. Franco é o estrategista-chefe da Rio Bravo, presidente do conselho de administração e um dos sócios fundadores. Foi presidente do Banco Central do Brasil entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos 4 anos anteriores, diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real. Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais. De 1986 a 1993, Gustavo foi professor e pesquisador do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - atividade que retomou em 2004 - e foi consultor de diversas organizações internacionais, de órgãos do governo federal, de Estados e do Município do Rio de Janeiro, bem como de várias empresas privadas nacionais e estrangeiras. Também foi professor visitante e fellow na University of California Los Angeles, Stanford e Harvard. Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem 10 livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas. Seus escritos podem ser encontrados em sua home page: [www.econ.puc-rio.br/gfranco](http://www.econ.puc-rio.br/gfranco)

É bacharel (1979) e mestre (1982) em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ) e PhD (1986) pela Harvard University.

## Sobre o Coordenador Líder

A Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“ÓRAMA”), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25.

A ÓRAMA foi constituída em 14 de janeiro de 2011 e teve a sua autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil em 11 de fevereiro de 2011, bem como foi autorizada para o exercício as atividades de Administrador de Carteira pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de maio de 2011. A ÓRAMA foi constituída com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes - entre R\$ 50.000,00 e R\$ 500.000,00 - para investimento inicial. Naquele momento, as atividades da ÓRAMA estavam voltadas para a: (i) subscrição de Cotas de fundos de investimento em Cotas, por conta e ordem de seus clientes (exclusivamente pessoas físicas); (ii) gestão não ativa das carteiras dos fundos de investimento em Cotas distribuídos; e (iii) distribuição de fundos de investimento. O objetivo da ÓRAMA se tornou possível com a criação de fundos de investimento em Cotas - que

investem de 95% a 100% de suas Cotas em determinados fundos alvo, sendo que para cada fundo ÓRAMA há um único fundo alvo respectivo, excetuando o Rama Simples DI Tesouro - FIRF Simples Longo Prazo, Rama Bolsa Mid Large - Small Cap FIA, Órama Inflação FIRF IPCA Longo Prazo, Órama Ouro FIM e o Órama Ações FIC FIA, que possuem políticas de investimento próprias e específicas - com aplicação inicial de apenas R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Para acessar o maior número de potenciais investidores, a ÓRAMA lançou, em 27 de julho de 2011, um portal de internet moderno, fácil e intuitivo, que preza pelo autoatendimento de qualquer tipo de cliente, do mais sofisticado ao iniciante em fundos de investimento. Um portal disponível 24 (vinte e quatro horas) por dia, 7 (sete) dias por semana, com informações dos fundos criados pela ÓRAMA, bem como de seus fundos alvo, com diversas funcionalidades e ferramentas que auxiliam o investidor a entender as suas expectativas de resultado e suas aversões ao risco para que tenha um investimento adequado aos seus reais objetivos. A ÓRAMA oferece também aos seus clientes um atendimento através de seu canal telefônico gratuito - 0800 - e através de uma equipe comercial para atendimentos pessoais e personalizados. Em outubro de 2016, o Portal da ÓRAMA foi completamente reformulado para oferecer mais ferramentas e produtos aos clientes, além de adotar critérios mais modernos de navegação. Também foi lançada uma nova plataforma eletrônica de investimentos com o intuito de atender agentes autônomos de investimento, consultores e gestores de valores mobiliários. A plataforma eletrônica de investimentos foi desenvolvida em formato White Label capaz de ser customizada e parametrizada de acordo com a estratégia individualizada de cada contratante, obedecendo as limitações específicas de cada atividade. Através dela é possível valorizar a imagem do contratante, proporcionando um atendimento em escala e maior transparência, priorizando sempre o melhor relacionamento com o cliente. Já em fevereiro de 2017 foi lançado o aplicativo ÓRAMA para Android e iOS, onde é oferecido aos clientes mais uma forma de acessar seus investimentos. Além disso, a partir de outubro de 2018 a Órama recebeu autorização para atuar como Participante de Negociação Pleno (PNP) nos mercados da B3. Atualmente, a ÓRAMA oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de Cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em Cotas; (ii) distribuição direta de fundos de investimentos de diversos gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCI's, LCA's, LC's, CDB's, COE, CRA, CRI, Debêntures, todos registrados na CETIP); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F)<sup>2</sup>.

Dentre as principais operações conduzidas pela ÓRAMA, destacam-se:

- Coordenador Líder na 2ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FI;
- Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Fundo De Investimento Imobiliário FOF IntegralBrei;
- Coordenador Líder na 1ª, 2ª e 3ª Emissões de Cotas do Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário;
- Atuamos como Coordenador Líder na 2ª e 3ª Emissões de Cotas do Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário;
- Atuamos como Coordenador Líder na 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª e 8ª Emissões de Cotas do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário;

---

<sup>2</sup> Fonte: <https://www.orama.com.br/compliance> > clicar em Formulário de Referência ADM PJ ([https://oramamedia.s3.amazonaws.com/public\\_area\\_files/%C3%93rama\\_DTVM\\_-\\_Formul%C3%A1rio\\_de\\_Refer%C3%Aancia\\_2019\\_-\\_LOGO.pdf](https://oramamedia.s3.amazonaws.com/public_area_files/%C3%93rama_DTVM_-_Formul%C3%A1rio_de_Refer%C3%Aancia_2019_-_LOGO.pdf))

- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões do Fundo De Investimento Imobiliário Rec Logística;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª Emissão do Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- Atuamos como Coordenador Líder na 7ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real;
- Atuamos como Coordenador Líder na 1ª Emissão da Urca Prime Renda Fundo De Investimento Imobiliário - FII;
- Atuamos como Coordenador Líder na 4ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties;

## 9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

### *Administradora*

A Administradora é a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Para informações sobre a Administradora, ver Seção “Perfil da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder” deste Prospecto (páginas 61 a 66).

### *Coordenador Líder*

O Coordenador Líder é a **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Para informações sobre o Coordenador Líder, ver Seção “Perfil da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder” deste Prospecto (páginas 61 a 66).

### *Gestora*

A Gestora do Fundo é a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**

Para informações sobre a Gestora, ver Seção “Perfil da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder” deste Prospecto (páginas 61 a 66).

### *Custodiante*

O Custodiante é o **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

### *Auditor Independente*

O Auditor Independente é a **RSM AUDITORES AUDITORES INDEPENDENTES**, com escritório na avenida Francisco Matarazzo, 1500 - 11º andar - Torre New York - Água Branca - São Paulo/SP - CEP: 05.001-100, inscrita no CNPJ sob nº 16.549.480/0001-84.

## Relacionamento entre as Partes

### *Relacionamento da Administradora/Custodiante com a Gestora*

A Administradora/ Custodiante não possui relação societária com a Gestora e o relacionamento existente entre estes, consiste na prestação dos seguintes serviços:

- (i) a Administradora/Custodiante atua na qualidade de administrador/custodiante de Cotas de fundos de investimento administrados pela Gestora;
- (ii) a Gestora atua na qualidade de gestor de fundos de investimento administrados pela Administradora, sendo que, atualmente, a Gestora atua na qualidade de gestor de alguns fundos de investimento administrados pela Administradora.
- (iii) a Administradora/Custodiante presta os serviços de custódia financeira de ativos de fundos de investimento geridos pela Gestora, nos termos de contratos de custódia devidamente assinados e registrados, sendo que, atualmente, a Administradora/Custodiante presta os serviços de custódia financeira de ativos em diversos fundos de investimento geridos pela Gestora.

### *Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder*

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

*Relacionamento da Gestora com o Coordenador Líder*

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

*Relacionamento da Administradora/Custodiante com o Auditor Independente*

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria em outros fundos de investimento administrados pela Administradora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

*Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente*

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria em outros fundos de investimento geridos pela Gestora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

## **10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

Na data deste Prospecto, a composição e participação dos Cotistas é a seguinte:

| Nº           | Classificação dos Cotistas                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Quantidade de Cotistas | Quantidade de Cotas Subscritas | Valor da Subscrição |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 1            | Pessoas Físicas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        | 53                             | 93.800              |
| 2            | Clubes de Investimento                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |                                |                     |
| 3            | Fundos de investimento                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        | 9                              | 505.000             |
| 4            | Entidades de previdência privada                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                                |                     |
| 5            | Companhias seguradoras                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |                                |                     |
| 6            | Investidores estrangeiros                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |                                |                     |
| 7            | Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição das Cotas                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                                |                     |
| 8            | Instituições financeiras ligadas a Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                |                     |
| 9            | Demais instituições financeiras                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                |                     |
| 10           | Demais pessoas jurídicas ligadas a Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas                                                                                                                                                                                                                 |                        |                                |                     |
| 11           | Demais pessoas jurídicas                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        | 1                              | 1.200               |
| 12           | (a) Administradores ou acionistas controladores da Administradora e/ou dos participantes do consórcio de distribuição das Cotas, (b) vinculada à Oferta, ou (c) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e (b) acima. |                        |                                |                     |
| 13           | Outros (especificar)                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |                                |                     |
| <b>Total</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        | <b>63</b>                      | <b>600.000</b>      |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

### **Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas**

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta e reprodução.

#### *Administradora*

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar

São Paulo - SP, CEP 01451-011

At.: Danilo Barbieri / Sergio Dias

Tel.: (11) 3133-0350

Correio Eletrônico: [escrituracao.fundos@brltrust.com.br](mailto:escrituracao.fundos@brltrust.com.br) / [fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br)

Website: [www.brltrust.com.br](http://www.brltrust.com.br)

#### *Gestora*

##### **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar

Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP 04551-065

At.: Evandro Buccini

Tel.: (11) 3509-6600/ (11) 3509-6513

Correio Eletrônico: [credito@riobravo.com.br](mailto:credito@riobravo.com.br)

Website: <https://riobravo.com.br/>

#### *Coordenador Líder*

##### **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar

Botafogo, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22250-906

CNPJ/ME nº 13.293.225/0001-25

At.: Douglas Paixão

Telefone: (21) 3797-8092

E-mail: [mercadodecapitais@orama.com.br](mailto:mercadodecapitais@orama.com.br) / [douglas.paixao@orama.com.br](mailto:douglas.paixao@orama.com.br)

Website: <https://www.orama.com.br>

#### *CVM*

##### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar

Centro, Rio de Janeiro - RJ CEP 20.050-901

Rua Cincinato Braga, 340 - 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza

Bela Vista, São Paulo - SP - CEP 01.333-010

Website: [http://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg\\_sistema=fundosreg](http://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg)

#### *B3*

##### **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Rua XV de Novembro, nº 275

Centro, São Paulo - SP - CEP 01010-010

Website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

*Auditor Independente*

**RSM AUDITORES AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Francisco Matarazzo, 1500 - 11º andar - Torre New York -

Água Branca - São Paulo/SP - CEP: 05.001-100

At.: Fernando Radaich de Medeiros

Tel.: +55 (11) 2117 1300

Correio Eletrônico: [contato@rsmbrasil.com.br](mailto:contato@rsmbrasil.com.br)

Website: <https://www.rsm.global/brazil/pt-br>

*Assessor legal*

**LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SCHOUERI ADVOGADOS**

Rua Padre João Manuel, nº 923, 8º andar

Jardim Paulista, São Paulo - SP - CEP 01411-001

Tel.: (11) 3897-0527

At.: Livia Siviero Bittencourt Huh

Correio Eletrônico: [livia.siviero@lacazmartins.com.br](mailto:livia.siviero@lacazmartins.com.br)

Website: [www.lacazmartins.com.br](http://www.lacazmartins.com.br)

---

**ANEXOS**

|                  |                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>ANEXO I</b>   | INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO          |
| <b>ANEXO II</b>  | REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO                         |
| <b>ANEXO III</b> | ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO                           |
| <b>ANEXO IV</b>  | INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472 |
| <b>ANEXO V</b>   | DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA                             |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO I****INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO SAKAI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **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/MF sob nº 13.486.793/0001-42, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada, um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**SAKAI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá:

- i. na aquisição dos Imóveis-Alvo;
- ii. no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e
- iii. no investimento em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante: (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. **Danilo Christófaro Barbieri**, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado SAKAI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;



DocuSign Envelope ID: 9F8BD6EC-670F-49C1-A775-1A2FEB20E2C5

4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- iv. Auditor Independente: **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;
- v. Escriturador: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
- vi. Gestor: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;
- vii. Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito.

São Paulo, 08 de julho de 2020.

DocuSigned by:  
*Daniela Assarito Bonifácio Borovicz*  
 Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ  
 CPF: 32033464865  
 Hora de assinatura: 7/8/2020 | 3:38:04 PM BRT  
  
 6D2AE9CC1C2045EB86AB014CB7A91D1D

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



DocuSign Envelope ID: 9F8BD6EC-670F-49C1-A775-1A2FEB20E2C5

**REGULAMENTO DO**  
**SAKAI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



Regulamento do  
**SAKAI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**ÍNDICE**

|                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES .....                                                 | 3  |
| CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO .....                                                         | 8  |
| CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....                                                | 14 |
| CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....                                          | 14 |
| CAPÍTULO V - DA GESTÃO.....                                                                  | 16 |
| CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....                                               | 19 |
| CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....                                                   | 21 |
| CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....                                           | 21 |
| CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO .....                                                   | 22 |
| CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS .....                                     | 25 |
| CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO.....                                                      | 26 |
| CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....                                          | 32 |
| CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO ..... | 41 |
| CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO .....                                               | 47 |
| CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO .....                                                    | 50 |
| CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....                                            | 52 |
| CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....                                           | 53 |
| CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS .....                             | 54 |
| CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS.....                                                       | 57 |
| ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS .....                                            | 59 |

**REGULAMENTO DO**  
**SAKAI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

Artigo 1º: O SAKAI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias, , pela aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A responsabilidade de cada Cotista é limitada de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e outras leis e regulamentações aplicáveis.

**Parágrafo 2** Não obstante o disposto acima, caso o Fundo não possua recursos para pagar suas obrigações, os credores do Fundo e/ou os Cotistas, nos termos deste Regulamento, e/ou a CVM poderão requerer judicialmente a declaração de insolvência do Fundo, nos termos do Código Civil e da Legislação Aplicável, sem prejuízo das obrigações de cada prestador de serviços do Fundo, de acordo com o Código Civil.

**Parágrafo 3** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“**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.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42;

“**Ativos Imobiliários**”: os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. Os Imóveis - Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional,;

“**Auditor Independente**”: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São

Paulo-SP, CEP: 01311-000, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**B3**”: B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º48, Centro, CEP 01010-901

“**Capital Integralizado**”: o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

“**Chamada de Capital**”: cada chamada de capital realizada pelo Administrador, mediante solicitação prévia do Gestor, mediante a qual os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, os Cotas subscritas, limitado ao montante máximo de subscrição das Cotas do Fundo. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, por solicitação do Gestor, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição.

“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**Custodiante**”: dispensado nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472/08;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários - CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, devendo a

integralização sob esta última forma prevista ser feita com base em laudo de avaliação elaborado pelas Empresas de Avaliação, de acordo com o Anexo I da Instrução CVM 472 e nos termos do Suplemento, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, ou caso dispensado nos termos do parágrafo 3º, inciso III do artigo 1º deste Regulamento e artigo 55, da Instrução CVM 472.

“**Dia Útil**”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo - SP; (ii) aqueles sem expediente na B3.

“**Distribuidor**”: o **Administrador** exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

“**Empresas de Avaliação**”: as empresas de avaliação de imóveis de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 43 deste Regulamento.

“**Escriturador**”: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

“**Fundo**”: o **SAKAI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“**Gestor**”: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada;

“**Imóveis-Alvo**”: (i) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, *shopping centers*, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;

“Instrução CVM 400”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“Instrução CVM 472”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 476”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 539”: a Instrução nº 539, de 13 de dezembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 554”: a Instrução nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“Instrução CVM 555”: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

“Lei nº 8.668”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“Lei nº 9.779”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“Lei nº 11.033”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“Mercado Organizado”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

“Objeto”: São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, artigo 19, deste Regulamento;

**“Outros Ativos”**: os ativos descritos no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

**“Partes Relacionadas”**: Serão consideradas partes relacionadas: I - a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**“Patrimônio Líquido”**: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

**“Período de Distribuição”**: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

**“Prazo de Duração”**: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

**“Público Alvo”**: O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

**“Suplemento”**: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

**“Taxa de Administração”**: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

**“Valor Disponível para Distribuição”**: o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

**Parágrafo 4º**: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

**Parágrafo 5º:** Nos termos do art. 55 da Instrução CVM 472, o Fundo, sendo destinado exclusivamente a investidores profissionais, pode:

- I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;
- II - dispensar a elaboração de prospecto;
- III - a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- IV - dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

## CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 2º** As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

**Artigo 3º** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral.

**Artigo 4º** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I - providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do art. 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.

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

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

- VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X - observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia geral; e
- XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.
- XII - contratar, em nome do Fundo, nos termos do artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:
- a) distribuição de cotas do Fundo;
  - b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
  - c) empresa especializada nos termos do artigo 31, inciso III da Instrução CVM 472, para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
  - d) formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º:** Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XII deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**Parágrafo 2º:** É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo Fundo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 31-A da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 3º:** A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 4º:** O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

**Artigo 5º** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II - omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**Parágrafo 2º:** O Administrador, o Gestor e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Artigo 6º** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor



especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472; e

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

XIII - praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º:** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 3º:** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**Parágrafo 4º:** As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do fundo.

**Artigo 7º** As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

### CAPÍTULO III - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 8º** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de dezembro de 2015, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

**Parágrafo Único:** A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

**Artigo 9º** Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

**Artigo 10** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

**Artigo 11** O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

### CAPÍTULO IV - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

**Artigo 12** O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**Parágrafo 1º:** O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

**Parágrafo 2º:** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo 3º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 32, Parágrafo 1º, abaixo para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

**Parágrafo 4º:** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 5º:** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 6º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

**Parágrafo 7º:** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

**Parágrafo 8º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XIV deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 9º:** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 10º:** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 11º:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 12º:** O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Artigo 30 deste Regulamento.

## CAPÍTULO V - DA GESTÃO



**Artigo 13** O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos e Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários.

**Parágrafo 1º:** São obrigações do gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis-Alvo e Outros Ativos;
- II. selecionar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste regulamento;
- III. adquirir, alienar, permutar e transferir os Outros Ativos (exceto os Ativos Imobiliários), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- IV. praticar todos os atos necessários para performar a aquisição, exploração e/ou alienação de Imóveis-Alvo e Outros Ativos, podendo, inclusive, assinar em nome do Fundo, contratos de compra e venda, contratos de locação e/ou arrendamento, bem como quaisquer outros contratos que se façam necessários para atender a Política da Investimento do Fundo;
- V. monitorar os Imóveis-Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- VI. supervisionar a performance do Fundo;
- VII. elaborar, em conjunto com a Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- X. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- XI. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- XII. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- XIII. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do FII em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
- XIII. Exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através da Administradora e através deste Regulamento, constituiu a Gestora sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 3º:** Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

**Parágrafo 4º:** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do



direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

**Parágrafo 5º:** O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

**Parágrafo 6º:** Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que assembleia geral que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

**Parágrafo 7º:** Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo.

## CAPÍTULO VI - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

**Artigo 14** As atividades de escrituração de quotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

**Parágrafo 1º** - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 2º** - Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de

serviços de custódia.

**Parágrafo 3º** - As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

**Artigo 15** As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

**Parágrafo Único:** Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

**Artigo 16** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

**Artigo 17** Além do disposto no Artigo 14, Parágrafo 1º, acima, o Gestor desempenhará as seguintes atividades:

I - decidir sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo em Imóveis Alvos e Outros Ativos, com poderes para adquirir e alienar os Imóveis Alvos e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre observando, em conjunto com o Administrador, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo; e

II - Identificação de oportunidades de negócio, orientação ao Administrador na negociação para aquisições dos Imóveis-Alvo e gerenciamento dos mesmos.

**Parágrafo Único:** Observadas as previsões regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, e sem prejuízo das obrigações previstas acima, o Gestor poderá subcontratar com terceiros e/ou com empresas de seu grupo econômico, serviços e/ou consultoria relativos à gestão patrimonial do

Fundo ora contratada, sendo que a remuneração de tais terceiros será devida direta e exclusivamente pelo Gestor.

**Artigo 18** A remuneração do Gestor será definida no Contrato de Gestão firmado entre as partes.

#### CAPÍTULO VII - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

**Artigo 19** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do FUNDO, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

#### CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Artigo 20** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas, bem como ganho de capital, mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo; e
- II - a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo, e Outros Ativos.

**Parágrafo 1º:** O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

**Parágrafo 3º:** O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

**Artigo 21** Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- I - o Administrador e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- II - o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou
- III - quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

## CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 22** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I - Ativos Imobiliários; e

II - Outros Ativos, quais sejam:

- a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo;
- b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente;
- c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- d) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM 401;
- e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- g) letras hipotecárias;
- h) letras de crédito imobiliário; e
- i) letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo 1º:** É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme inciso II do Artigo 22, abaixo.

**Parágrafo 2º:** Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa, a exclusivo critério do Gestor.

**Parágrafo 3º:** Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

**Parágrafo 4º:** O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**Parágrafo 5º:** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Parágrafo 7º:** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**Artigo 23** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em:

I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555; e

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo Único:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

## CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Artigo 24** Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

**Parágrafo Único:** Os Imóveis - Alvo e/ou os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados no território nacional.

**Artigo 25** Os Imóveis-Alvo e Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos vendidos o pagamento das despesas relativas à

transferência dos Imóveis-Alvo, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

**Artigo 26** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

## CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 27** Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

**Parágrafo Único:** Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e

aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de Crédito** - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Riscos de Liquidez** - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá



ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) **Risco tributário** - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, 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, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** - Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do

dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xii) **Riscos ambientais** - Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xiii) **Risco de desapropriação** - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiv) **Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xv) **Riscos de despesas extraordinárias** - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como



rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvii) **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** - Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xviii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** - Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas



propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xix) **Risco em Função da Dispensa de Registro:** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**Artigo 26** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 28** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- (i) As demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Gestor ou do Custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, do Regulamento do Fundo;
- (v) emissão de novas cotas, observado o procedimento estabelecido no artigo 39 deste Regulamento;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo;
- (viii) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

- (x) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- (xiii) alteração da Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*);
- (xiv) deliberar sobre a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação em nome do Fundo;
- (xv) operações com Partes Relacionadas.

**Parágrafo 2º:** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da taxa de performance, se houver.

**Parágrafo 3º:** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 4º:** O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo 5º:** O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**Artigo 29** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

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

- I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º:** Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**Parágrafo 3º:** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo 4º:** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no caput deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

- I - ser Cotista do Fundo;

- II - não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza ;
- IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V - não estar em conflito de interesses com o fundo; e
- VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Artigo 30** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, quando o Fundo passar a ser listado na B3, também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (“CICORP”), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo 1º:** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

**Parágrafo 2º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (e-mail) , com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

**Parágrafo 3º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

**Parágrafo 4º:** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 5º:** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo 6º:** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas

I - em sua página na rede mundial de computadores;

II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 7º:** Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**Parágrafo 8º:** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Único do Artigo 30 deste Regulamento; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Artigo 31** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 30 acima.

**Artigo 32** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

**Parágrafo 2º:** As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo 3º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do Parágrafo 1º do Artigo 28, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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.

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 6º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

**Parágrafo 7º:** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

**Parágrafo 8º:** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo , desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

**Parágrafo 9º:** O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo 10:** Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo 11:** É vedado ao Administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;

II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 10º acima.

**Parágrafo 12:** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

**Parágrafo 13:** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I - o Administrador ou o seu Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;



- III - empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 14:** Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III - todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 15:** A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente ao cotista.

**Parágrafo 16:** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**Artigo 33** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo 1º:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo 2º:** Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consultam quando couber.

**Artigo 34** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

### CAPÍTULO XIII - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

**Artigo 35** As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo e em conformidade características de primeira emissão constantes do “Suplemento da Primeira Emissão, anexo a este Regulamento.

**Parágrafo 2º:** As Cotas poderão ser (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

**Parágrafo 3º:** Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

**Artigo 36** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 37** O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 38** Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

**Parágrafo Único:** Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

**Artigo 39** Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador poderá, após recomendação do Gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao valor total de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), já considerando o valor das cotas da 1ª



(primeira) emissão do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

**Parágrafo 1º:** O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

**Parágrafo 2º:** Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 3º:** O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão. O referido direito deverá ser exercido de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos pela Central Depositária da B3, em no mínimo 10 (dez) dias da data da Assembleia que deliberar pela nova emissão.

**Parágrafo 4º:** Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

**Parágrafo 5º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 40** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

**Parágrafo Único:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

**Artigo 41** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV - condições para integralização de Cotas.

**Artigo 42** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

**Artigo 43** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

**Artigo 44** A integralização das Cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do Administrador: (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, à prazo ou à vista, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, e/ou (iii) outros ativos, conforme relação prevista no Artigo 22, inciso II, deste Regulamento, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 2º:** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Parágrafo 3º:** A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das seguintes Empresas de Avaliação:

- I - Consult Soluções Patrimoniais e Avaliações;
- II - York & Partners Fair Opinion Consultoria; ou
- III - Empresa de avaliação aprovada pelos Cotistas do Fundo.

**Parágrafo 4º:** Tendo em vista que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 5º:** A integralização em bens e direitos prevista no “caput” deste Artigo, deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição.

**Parágrafo 6º:** O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 7º:** Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

**Artigo 45** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

**Artigo 46** Não haverá resgate de Cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

**Artigo 47** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

**Parágrafo Único:** Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

**Artigo 48** O titular de cotas do FUNDO:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**Artigo 49** Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

**Parágrafo Único:** O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**Artigo 50** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

**Parágrafo Único:** Não há garantia do Administrador ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

#### CAPÍTULO XIV - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

**Artigo 51** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Parágrafo Único:** Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 52** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 53** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

**Artigo 54** Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

**Parágrafo 1º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

**Parágrafo 2º:** Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I - No prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II - no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

**Artigo 55** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 56** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate

poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

**Parágrafo 1º:** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 2º:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 3º:** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4º:** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3º do Artigo 31 deste Regulamento.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

#### CAPÍTULO XV - DOS ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 57** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - Taxa de Administração e, quando prevista neste Regulamento, a taxa de desempenho (*performance*) ;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 61 deste Regulamento;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV - despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

**Artigo 58** Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas quotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

## CAPÍTULO XVI - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 59** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 60** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

**Artigo 61** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

**Parágrafo Único:** A remuneração devida ao auditor independente não poderá ser superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.

## CAPÍTULO XVII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 62** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1º:** O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

**Parágrafo 2º:** Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, quando o Fundo passar a ser listado deverá ser divulgado o p.u. nos sistemas da B3 até o 5º (quinto) dia útil do respectivo mês, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

**Parágrafo 3º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**Artigo 63** O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**Parágrafo Único:** Para fins do caput, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis-Alvo;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e
- g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- h) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo;
- i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

## CAPÍTULO XVIII - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

**Artigo 64** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

**Parágrafo Único:** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

**Artigo 65** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:



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

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

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

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária.

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

**Parágrafo 1º:** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º:** O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

**Parágrafo 3º:** As informações ou documentos referidos no caput podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 66** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral extraordinária;

III - fatos relevantes.

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472; e

**Parágrafo 1º** Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 2º** Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

**Artigo 67** A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 68** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

**Parágrafo 1º:** Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput deste artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Parágrafo 2º:** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## CAPÍTULO IXX - DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 69** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 70:** Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website [www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br).

**Parágrafo 1º:** O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

**Parágrafo 2º:** O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

**Artigo 71** Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

**ANEXO I - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO  
SAKAI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de cotas do Fundo.

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quantidade de Cotas:</b>                              | Serão emitidas até [.] ([.]) cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).                                                       |
| <b>Valor da Cota:</b>                                    | O preço de emissão das cotas será de R\$ [.]00 ([.] reais), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização (" <u>Valor da Cota</u> ").                                                            |
| <b>Volume Total da Oferta:</b>                           | O valor total da emissão será de até R\$ [.]00 ([.] de reais), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (" <u>Volume Total da Oferta</u> ").                                                     |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b> | Será admitida a colocação parcial das cotas da primeira emissão do Fundo (" <u>Distribuição Parcial</u> "), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, [.] ([.] mil) cotas, totalizando o montante de R\$ [.]00 ([.] de reais) (" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> "). |
| <b>Investimento Mínimo</b>                               | Não haverá aplicação mínima por investidor.                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Número de Séries:</b>                                 | Única.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Classe de Cotas:</b>                                  | Única                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Remuneração / Benchmark:</b>                          | [.]% ([.] por cento) ao ano, exponencial, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.                                                                                                                                                                           |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Forma de Distribuição:</b>   | Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 476/09</u> "), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. |
| <b>Forma de Integralização:</b> | As cotas subscritas durante o período de distribuição serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, no ato da subscrição das cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tipo de Distribuição:</b>    | Primária.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Período de Colocação:</b>    | As cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.                                                                   |
| <b>Público Alvo</b>             | A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.                                                                                                                         |

DocuSign Envelope ID: 9F8BD6EC-670F-49C1-A775-1A2FEB20E2C5

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

O presente Suplemento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO II****REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 3ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO RIO BRAVO CRÉDITO  
IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ nº 37.899.479/0001-50**

Pelo presente Instrumento Particular **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Administradora”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído em 08 de julho de 2020 e com Regulamento vigente datado de 19 de novembro de 2020;

**CONSIDERANDO QUE**

- I. Não foi realizada emissão e distribuição de cotas do Fundo até o momento; e
- II. É intenção da Administradora, reduzir a Taxa de Administração e a Taxa de Performance do Fundo, bem como, diante da ausência de cotistas, alterar as condições da Primeira Emissão do Fundo, aprovada no dia 27 de outubro de 2020, para reduzir o Volume Mínimo da Oferta de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)

**RESOLVE:**

- I. Alterar a redação dos artigos 19, 32 e 33 do Regulamento, passando a vigorarem da seguinte forma:

a) Artigo 19

Onde se lê:

***Art. 19-** A cada nova emissão de Cotas do Fundo, seja mediante utilização do Capital Autorizado (conforme definido abaixo) ou mediante deliberação em Assembleia Geral, as Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.*

*Parágrafo 1º - A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas, no total de 500.000 (quinhentas mil) Cotas do Fundo, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de Reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo (“Data de Emissão”), sendo certo que as Cotas da 1ª (primeira) emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que seja colocado, pelo menos, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Volume Mínimo da Oferta”). Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03, de até 100.000 (cem mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.*

Leia-se:

***Art. 19-** A cada nova emissão de Cotas do Fundo, seja mediante utilização do Capital Autorizado (conforme definido abaixo) ou mediante deliberação em Assembleia Geral, as Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.*

*Parágrafo 1º - A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas, no total de 500.000 (quinhentas mil) Cotas do Fundo, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de Reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo (“Data de Emissão”), sendo certo que as Cotas da 1ª (primeira) emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que seja colocado, pelo menos, 200.000 (duzentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Volume Mínimo da Oferta”). Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03, de até 100.000 (cem mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.*

**b) Artigo 32**

Onde se lê:

*Art. 32- O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente ao montante descrito na tabela abaixo acrescido do valor correspondente a 0,91% (noventa e um centésimos por cento) ao ano, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), o qual será devido à Gestora, pela prestação dos serviços de gestão, (“Taxa de Administração” e “Taxa de Gestão”, respectivamente). O valor mensal abaixo indicado, será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).*

| <b>Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo</b>                                                                       | <b>Taxa de Administração</b>                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)                                                                               | R\$10.000,00 (dez mil reais) mensais, durante os 6 (seis) primeiros meses contados da primeira integralização de Cotas do Fundo e R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a partir do 7º mês contados da primeira integralização de Cotas do Fundo. |
| De R\$ 100.000.000,01 (cem milhões de reais e um centavo) a 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).        | 0,20% a.a.                                                                                                                                                                                                                                   |
| De R\$ 250.000.000,01 (duzentos e cinquenta milhões de reais e um centavo) a 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). | 0,17% a.a.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Acima de R\$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo).                                                    | 0,15% a.a.                                                                                                                                                                                                                                   |

*Parágrafo 1º. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo o Gestor, desde que o somatório dessas parcelas, descontados os tributos incidentes, não exceda o montante total da*

#### **Taxa de Administração.**

**Parágrafo 2º.** Observado o disposto acima, pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, será devido à Administradora o valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, assegurado o pagamento de um valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Leia-se:

#### **Art. 32- O**

A valor da Taxa de Administração será equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"). O Administrador receberá por seus serviços o montante descrito na tabela abaixo enquanto que à Gestora, pela prestação dos serviços de gestão, será a diferença entre o valor devido ao Administrador e o valor da Taxa de Administração ("Taxa de Administração" e "Taxa de Gestão", respectivamente). O valor mensal abaixo indicado, será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

| <b>Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo</b>                                                                       | <b>Taxa de Administração</b>                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)                                                                               | R\$10.000,00 (dez mil reais) mensais, durante os 6 (seis) primeiros meses contados da primeira integralização de Cotas do Fundo e R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a partir do 7º mês contados da primeira integralização de Cotas do Fundo. |
| De R\$ 100.000.000,01 (cem milhões de reais e um centavo) a 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).        | 0,20% a.a.                                                                                                                                                                                                                                   |
| De R\$ 250.000.000,01 (duzentos e cinquenta milhões de reais e um centavo) a 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). | 0,17% a.a.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Acima de R\$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais um centavo).                                                      | 0,15% a.a.                                                                                                                                                                                                                                   |

**Parágrafo 1º.** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo o Gestor, desde que o somatório dessas parcelas, descontados os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Parágrafo 2º.** A prestação dos serviços de escrituração de cotas, no valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, está inclusa na Taxa de Administração, conforme descrita no caput deste artigo.

DocuSign Envelope ID: 21709B42-524E-442A-988B-4855330748A5

c) Artigo 33

Onde se lê:

*Art. 33- Será devida uma taxa de performance à Gestora, independentemente da Taxa de Administração, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a o IMA-B ao ano (“Taxa de Performance”).*

[...]

Leia-se:

*Art. 33- Será devida uma taxa de performance à Gestora, independentemente da Taxa de Administração, de 10% (dez por cento) sobre o que exceder a o IMA-B ao ano (“Taxa de Performance”).*

[...]

II. Ficam ratificados todos os artigos não expressamente alterados por este Instrumento, os quais permanecem em pleno efeito e vigor conforme nova redação ao Regulamento consolidado por este Aditamento (“Anexo I”).

Sendo assim, assina o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 09 de dezembro de 2020

DocuSigned by:  
DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ  
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ  
CPF: 32033464868  
Hora de assinatura: 12/9/2020 12:57:39 PM BRT

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

**Testemunhas:**

1.  
Nome:  
CPF:

DocuSigned by:  
*Bruno Gomes Soares Silva*  
0E9F9A97E759496...

2.  
Nome:  
CPF:

DocuSigned by:  
Sergio Luiz Verardi Dias  
Signed By: SERGIO LUIZ VERARDI DIAS  
CPF: 22218650840  
Signing Time: 12/9/2020 5:55:11 PM BRT  
60CE8D8348B843508F9AA897C7488377

DocuSign Envelope ID: 21709B42-524E-442A-988B-4855330748A5

## **ANEXO I**

---

### **REGULAMENTO DO RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

---

São Paulo, 09 de dezembro de 2020

**REGULAMENTO DO  
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ nº 37.899.479/0001-50**

**SUMÁRIO**

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPÍTULO I DO FUNDO .....                                                                 | 7  |
| CAPÍTULO II DO OBJETO .....                                                               | 7  |
| CAPÍTULO III DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO DO FUNDO .....                                  | 8  |
| CAPÍTULO IV DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....                                            | 11 |
| CAPÍTULO V DAS COTAS .....                                                                | 14 |
| CAPÍTULO VI DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO ..... | 14 |
| CAPÍTULO VII DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....                              | 16 |
| CAPÍTULO VIII DA ASSEMBLEIA GERAL .....                                                   | 17 |
| CAPÍTULO IX DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....                                     | 20 |
| CAPÍTULO X DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS .....                                          | 21 |
| CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO .....                                                          | 21 |
| CAPÍTULO XII DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA...               | 23 |
| CAPÍTULO XIII DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....                                         | 25 |
| CAPÍTULO XIV DA TRIBUTAÇÃO .....                                                          | 25 |
| CAPÍTULO XV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....                                                  | 27 |
| ANEXO I - FATORES DE RISCO .....                                                          | 28 |

**REGULAMENTO DO**  
**RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ nº 37.899.479/0001-50**

**CAPÍTULO I**  
**DO FUNDO**

**Art. 1º** - O RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), é constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472/08"), regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas em geral, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo 1º - O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Parágrafo 2º - Para fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários - Gestão Ativa".

Parágrafo 3º O público-alvo do Fundo é composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Parágrafo 4º Para os fins deste Regulamento, entende-se por "dia útil" qualquer dia que não seja (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam dia útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3 nos termos deste Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento.

**CAPÍTULO II**  
**DO OBJETO**

**Art. 2º** - O Fundo tem por objeto o investimento em ativos imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) preponderantemente, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), (ii) Letras Hipotecárias ("LH"), (iii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII"), (v) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("FIDC"), (vi) debêntures ("Debêntures"), (vii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"), (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472/08 (os subitens (i) a (viii), em conjunto, "Ativos Imobiliários").

Parágrafo 1º - Os Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos a livre critério da Administradora, levando em consideração a orientação da Gestora, e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas ("Assembleia Geral"), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo prevista no Capítulo IV abaixo.

Parágrafo 2º - O objetivo do Fundo é o de proporcionar aos Cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do CDI - Certificados de Depósitos Interfinanceiros ("CDI") bruto por meio de obtenção de renda a partir do investimento em Ativos Imobiliários ou, eventualmente, por meio de ganho de capital em eventuais transações realizadas com Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo 3º - O objetivo acima não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco

para o investidor.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO DO FUNDO**

**Art. 3º** - O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Administradora”).

Parágrafo 1º - A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, cabendo-lhe:

- (a) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento;
- (b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos titulares de cotas de emissão do Fundo (respectivamente, “Cotistas” e “Cotas”) e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos e Ativos de Liquidez e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo;
- (d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (e) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados;
- (f) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (g) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;
- (h) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (i) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” até o término do procedimento;
- (j) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;
- (k) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (l) observar as disposições constantes deste Regulamento e dos prospectos de emissão de

Cotas do Fundo, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

(m) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; e

(n) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a cotista a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

(o) zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança; e

(p) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor, bem como prestadores de serviço para distribuição de cotas do Fundo ou consultoria especializada, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º - A Administradora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 3º - É vedado à Administradora, Gestora e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo.

Parágrafo 4º - A contratação de partes relacionadas à Administradora, Gestora e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 5º - A Administradora deverá prestar ao Fundo os seguintes serviços: (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas; e (iii) custódia de ativos financeiros. A Administradora, com a anuência da Gestora, poderá contratar terceiros para a prestação dos serviços referidos neste Parágrafo.

Parágrafo 6º - As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 7º - A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora ([www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br)) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 8º - A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Art. 4º** - A gestão da carteira do Fundo será exercida pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.864.607/0001-08 (“Gestora”).

Parágrafo 1º - Constituem obrigações e responsabilidades da Gestora, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre a Administradora e a Gestora:

- (a) orientar a Administradora no que tange a identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (b) orientar a Administradora no que tange à celebração dos contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (c) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (d) orientar a Administradora no que tange à necessidade de nova emissão de Cotas do Fundo pela utilização do Capital Autorizado ou, se for o caso, mediante convocação de Assembleia Geral;
- (e) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (f) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;
- (g) orientar a Administradora no que tange à formulação e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez do Fundo; e
- (h) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º - O direito de voto do Fundo em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo Fundo será exercido pela Administradora ou pela Gestora, mediante outorga de procuração específica pela Administradora, nos termos do contrato de gestão.

**Art. 5º** - É vedado à Administradora e à Gestora, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o empreendedor na hipótese de eventual aquisição de direitos reais relativos a bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos

termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, eleito nos termos deste Regulamento;

(j) constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo;

(k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação, na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização e nas hipóteses em que tais ações ou outros valores mobiliários sejam adquiridos em virtude de excussão de garantias vinculadas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo;

(m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

(n) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista na alínea “j” não impede a eventual aquisição, pelo Fundo, de imóveis na hipótese prevista no Art. 13 deste Regulamento sobre os quais já tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º - Observadas as vedações constantes no Art. 5º, acima, o Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

#### **CAPÍTULO IV DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 6º** - Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora segundo a política de investimentos prevista neste Capítulo de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequadas para o investimento realizado, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas advindo da sua negociação no mercado secundário. A política de investimentos prevista neste Capítulo só poderá ser alterada mediante deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pela Gestora consistirá na aplicação de recursos do Fundo em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos preponderantemente por meio de investimentos em CRI; e (ii) auferir resultados com qualquer outro Ativo Imobiliário previsto neste Regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item “i” acima.

Parágrafo 2º - O investimento em CRI deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 3º - O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, para enquadrar os Ativos Imobiliários de acordo com a Política de Investimento prevista neste capítulo.

Parágrafo 4º - Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 5º Os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez (conforme definido abaixo) poderão ser adquiridos ou negociados sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.

**Art. 7º** - Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em CRI, a Gestora observará os seguintes critérios de elegibilidade:

- (a) Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value*, ou "LTV") máximo de 75% (setenta e cinco por cento);
- (b) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (c) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- (d) A somatória do *Overcollateral* (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por "*Overcollateral*" a razão de garantia do saldo devedor (valor presente dos direitos creditórios sobre o saldo devedor da dívida) e a razão do fluxo mensal (recebíveis no mês sobre a parcela de juros e amortização (PMT) a ser paga);
- (e) Fundo de Reserva; Fundo de Obra (se aplicável); e
- (f) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro quando o CRI possuir mais de 20 (vinte) contratos.

**Art. 8º** - As LH e LCI a serem investidas pelo Fundo deverão obrigatoriamente, no momento da aquisição ou da sua renovação da LH ou da LCI pelo Fundo, ter como emitentes instituições financeiras com classificação de risco mínima equivalente a (BBB) dada pela Standard & Poors, Fitch Rating ou Moody's.

**Art. 9º** - Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do Fundo deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário na forma de que trata a Lei nº 9.514/97.

**Art. 10** - O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, ou enquanto não aplicar em Ativos Imobiliários, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) títulos de emissão do tesouro nacional; (b) operações compromissadas com lastro em títulos públicos, (c) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB); (d) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo; e/ou (e) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "a", "b", "c" e "d" acima (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a", "b", "c", "d" e "e" acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

**Art. 11** - A Gestora, em sua função de orientar a Administradora no que tange aos investimentos do Fundo, terá discricionariedade na seleção e proposta de diversificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento prevista neste capítulo, não tendo a Gestora nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no Art. 6º e respectivos parágrafos, acima.

**Art. 12** - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo Único - Os Cotistas poderão aprovar, em Assembleia Geral a ser realizada após o encerramento da oferta pública da 1ª (primeira) emissão de Cotas,, a possibilidade de o Fundo adquirir CRI e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, bem como valores mobiliários constantes da carteira de outros fundos de investimento geridos pela Gestora, caracterizados como ativos com conflito de interesse nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472/08, a exclusivo critério da Gestora, desde que observadas as seguintes condições:

- I. os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado;
- II. quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP);
- III. quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via *bookbuilding*, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta está em conformidade com aquela praticada no mercado;
- IV. os ativos deverão obedecer aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, se aplicável, devendo a Gestora preparar memorando com detalhamento das características da operação e sua aderência à política de investimentos do Fundo;
- V. o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a Gestora e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472; e
- VI. a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição.

**Art. 13** - Sem prejuízo da política de investimento do Fundo prevista neste Capítulo e apesar de não ser objeto do Fundo o investimento nessa classe de ativos, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), sendo a responsabilidade pela gestão ativa dos imóveis competente à Administradora, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo.

Parágrafo 1º - Nos casos previstos no *caput*, os imóveis deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

Parágrafo 2º - A estratégia de cobrança dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo.

**Art. 14** - O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

## CAPÍTULO V

## DAS COTAS

**Art. 15** - As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O Fundo manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º Não haverá limite máximo para a subscrição de cotas por potenciais investidores do Fundo.

**Art. 16** - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

**Art. 17** - O titular de cotas do Fundo:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimento integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**Art. 18** - A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

## CAPÍTULO VI DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

**Art. 19** - A cada nova emissão de Cotas do Fundo, seja mediante utilização do Capital Autorizado (conforme definido abaixo) ou mediante deliberação em Assembleia Geral, as Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo 1º - A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas, no total de 500.000 (quinhentas mil) Cotas do Fundo, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de Reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), sendo certo que as Cotas da 1ª (primeira) emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que seja colocado, pelo menos, 200.000 (vinte mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Volume Mínimo da Oferta"). Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03, de até 100.000 (cem mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.

Parágrafo 2º - As Cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - Caso adote a subscrição parcial de cotas, o ato do administrador ou Assembleia Geral que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do Fundo.

Parágrafo 4º - O prazo máximo para a subscrição das cotas previstas no caput deste Artigo é de até 6 (seis) meses, contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Parágrafo 5º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada, a distribuição anterior.

Parágrafo 6º - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3.

Parágrafo 7º - A oferta pública de cotas do Fundo será realizada com a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, sendo certo que outras instituições poderão ser contratadas para participação da oferta e da distribuição pública de cotas.

Parágrafo 8º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo.

**Art. 20** - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, salvo o disposto nos Parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o Fundo seja isento de tributação sobre sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

**Art. 21** - Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos Cotistas que sejam titulares de Cotas na data-base indicada no ato que aprovar a nova emissão e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, observado os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação;
- III. Salvo deliberação em contrário dos Cotistas tomadas no âmbito da Assembleia Geral, será sempre garantido direito de preferência aos Cotistas na nova emissão, sendo permitida a cessão do direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observado os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação; e
- IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

**Art. 22** - Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, levando em conta a orientação da Gestora, poderá autorizar futuras emissões de cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas por meio da Assembleia Geral e alteração deste Regulamento, desde que limitadas ao montante

máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”).

Parágrafo 1º - Caberá à Administradora, seguindo a orientação da Gestora, estabelecer os termos e condições aplicáveis às cotas emitidas do Capital Autorizado, incluindo, sem limitação, os respectivos valores unitários das cotas, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das cotas, a modalidade e o regime da distribuição de tais novas Cotas, aplicando-se, no que couber, o disposto no Parágrafo 5º abaixo.

Parágrafo 2º - A Administradora somente poderá autorizar emissões com o Capital Autorizado caso o capital comprometido com a última emissão de cotas à época seja maior do que 75% (setenta e cinco por cento) do valor da emissão pretendida com o Capital Autorizado.

Parágrafo 3º - Caberá à Administradora, ainda, comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência e a data base para a apuração dos cotistas que poderão exercer o direito de preferência, conforme mencionado no Art. 21, incisos II e III, acima, observados o disposto na legislação em vigor aplicável, os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, conforme aplicável.

Parágrafo 4º - O preço de emissão de novas cotas no âmbito do Capital Autorizado deverá ser preferencialmente fixado levando em consideração: (a) o valor patrimonial das cotas em circulação; (b) sua cotação em bolsa; ou (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

## **CAPÍTULO VII**

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 23** - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 1º - O Fundo, observado o Parágrafo 2º abaixo, deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Os rendimentos auferidos no semestre poderão, a critério da Administradora, após ouvida a recomendação da Gestora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 1º e Parágrafo 2º acima, a Administradora, por recomendação da Gestora, poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora e/ou pela Gestora a respeito da retenção realizada, na qual os Cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 4º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 5º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do mês anterior à data de distribuição de cada mês, de acordo com as contas de depósitos mantidas pela instituição escrituradora dos Cotas, e somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas no último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 6º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 1º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção prevista no Parágrafo 3º, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 7º Caso a retenção realizada pela Administradora, seja insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido para arcar com as despesas e encargos do Fundo, a Administradora, mediante recomendação da Gestora, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros.

Parágrafo 8º Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no parágrafo 7º acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

## **CAPÍTULO VIII DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 24** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento ressalvado o disposto no parágrafo 3º deste artigo;
- III. Destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo na hipótese de Capital Autorizado;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- IX. Eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de

atendimento a exigências expressas da CVM, ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviço do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas por meio de comunicação escrita e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, a qual deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Parágrafo 4º - As demonstrações contábeis do Fundo que não contiverem ressalvas, serão automaticamente aprovadas, no caso de a assembleia correspondente não ser instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas do Fundo.

**Art. 25** - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer com (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

**Art. 26** - A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o parecer do auditor independente; (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e (iv) o relatório dos representantes de Cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Art. 25 acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Art. 25, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Art. 27** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Art. 24 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- 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.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no mesmo estabelecido no Parágrafo 3º do Art. 25, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de Consulta Formal.

Parágrafo 6º - Os Cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

Parágrafo 7º Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

**Art. 28** - O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora do Fundo mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item I do Art. 28 acima.

Parágrafo 2º - A Administradora que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a Administradora pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à Administradora: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**Art. 29** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I. A Administradora ou a Gestora;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- III. Empresas ligadas à Administradora ou aa Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro 1976, conforme alterada, e conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

## **CAPÍTULO IX**

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

**Art. 30** - O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo 1º - Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, na proporção de Cotas detidas por cada Cotista, após a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, em observância do procedimento previsto no artigo 51 da Instrução CVM 472 e demais regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

## **CAPÍTULO X**

### **DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS**

**Art. 31** - A Assembleia Geral do Fundo poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º - Salvo disposição contrária aprovada em Assembleia Geral, os representantes de cotistas não serão remunerados e deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente poderá exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista do Fundo;
- II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

## **CAPÍTULO XI**

### **DA REMUNERAÇÃO**

**Art. 32-** A valor da Taxa de Administração será equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”). O Administrador receberá por seus serviços o montante descrito na tabela abaixo enquanto que a Gestora, pela prestação dos serviços de gestão, será a diferença entre o valor devido ao Administrador e o valor da Taxa de Administração (“Taxa de Administração” e “Taxa de Gestão”, respectivamente). O valor mensal abaixo indicado, será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

| Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo                                                                              | Taxa de Administração                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais)                                                                               | R\$10.000,00 (dez mil reais) mensais, durante os 6 (seis) primeiros meses contados da primeira integralização de Cotas do Fundo e R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a partir do 7º mês contados da primeira integralização de Cotas do Fundo. |
| De R\$ 100.000.000,01 (cem milhões de reais e um centavo) a 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).        | 0,20% a.a.                                                                                                                                                                                                                                   |
| De R\$ 250.000.000,01 (duzentos e cinquenta milhões de reais e um centavo) a 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). | 0,17% a.a.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Acima de R\$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo).                                                    | 0,15% a.a.                                                                                                                                                                                                                                   |

Parágrafo 1º. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo o Gestor, desde que o somatório dessas parcelas, descontados os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo 2º. A prestação dos serviços de escrituração de cotas, no valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, está inclusa na Taxa de Administração, conforme descrita no caput deste artigo.

**Art. 33-** Será devida uma taxa de performance à Gestora, independentemente da Taxa de Administração, de 10% (dez por cento) sobre o que exceder a o IMA-B ao ano (“Taxa de Performance”).

Parágrafo 1º - A Taxa de Performance do Fundo será cobrada com base no resultado do Fundo, considerando-se a valorização do Patrimônio Líquido do Fundo, acrescido dos rendimentos distribuídos aos cotistas conforme disciplinado neste Regulamento e na legislação em vigor. Uma vez que a soma da valorização do Patrimônio do Fundo acrescido ao montante distribuído de rendimento aos cotistas for superior à Rentabilidade Alvo, será devida a Taxa de Performance.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance será devida semestralmente e paga no 5º (quinto) dia útil dos meses de junho e dezembro, sendo calculada para cada Período de Referência e com base na seguinte fórmula:

$$TP = (P_{\text{Bruto}} - P_{\text{benchmark}}) \times 20\%$$

Sendo que:

**PBruto** = PAtual + Distribuição de Rendimentos - Integralizações

**PBenchmark** = (Cota Benchmark \* Quantidade)

**Cota Benchmark** = Cota Base \* Rentabilidade Alvo

**Rentabilidade Alvo** =  $\sum_{i=1}^n \left( \frac{IMA-B_i}{IMA-B_{(i-1)}} * (1)^{\frac{1}{252}} \right)$

Onde,

**TP** é a Taxa de Performance;

**Pbruto** é o patrimônio bruto incluindo os rendimentos e excluindo as integralizações;

**PAtual** é a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades e provisões, mais

**TP acumulada** no período;

**Quantidade** é a quantidade de cotas resultante da integralização;

**Distribuição de Resultado** conforme descrito no Capítulo VII;

**Integralizações** conforme previsto nas aprovações de cada novas emissão de Cotas.

**Pbenchmark** é o patrimônio base corrigido pelo benchmark;

**Cota Benchmark** é a cota base corrigida pela Rentabilidade Alvo;

**Cota Base** é a cota do dia da aplicação ou da última performance devida;

**IMA-B** é um índice divulgado pela ANBIMA, composto pelos títulos atrelados ao IPCA, através do seu site ([https://www.anbima.com.br/pt\\_br/informar/ima-resultados-diarios.htm](https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ima-resultados-diarios.htm))

**d0** é o dia referente a divulgação mais recente do IMA-B;

**d-1** é o dia anterior a divulgação mais recente do IMA-B.

-A Taxa de Performance aqui prevista obedece aos critérios estipulados na legislação aplicável, notadamente na Instrução CVM nº 555/14. Caso os critérios para sua cobrança venham a ser alterados, o Administrador estará autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

- A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

## **CAPÍTULO XII**

### **DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA**

**Art. 34** - A Administradora ou a Gestora podem ser substituídas nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição, com ou sem justa causa, pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia ou descredenciamento, ficará a Administradora obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia ou descredenciamento, e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento da Administradora, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do

patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral referida no Parágrafo 1º acima, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da respectiva renúncia.

Parágrafo 3º - No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, observado o previsto neste Regulamento.

Parágrafo 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser proferida a averbação referida no Parágrafo 1º, item (ii), deste Art. 34.

Parágrafo 5º - Aplica-se o disposto no Parágrafo 1º, item (ii), deste Artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo, observado o previsto neste Regulamento.

Parágrafo 6º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação do Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação.

Parágrafo 7º - Nas hipóteses referidas neste Artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 8º - A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 9º - A Assembleia Geral que destituir a Administradora ou Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o previsto neste Regulamento.

Parágrafo 10º - Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta da Administradora os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 11º - No caso de destituição da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e, salvo pelo disposto no parágrafo 12º abaixo, não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 12º - Na hipótese de destituição da Gestora sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 4 (quatro) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição, de acordo com os seguintes percentuais:

- (a) 100% (cem por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer até o término do 6º (sexto) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional;
- (b) 80% (oitenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer entre o 7º (sétimo) mês, inclusive, e o 12º (décimo segundo) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional;
- (c) 60% (sessenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer entre o 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, e o 18º (décimo oitavo) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional; ou
- (d) 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer após o 19º (décimo nono) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional.

Parágrafo 13º - Para fins de clareza, a Taxa de Performance, apurada nas datas e de acordo com a forma de cálculo previstas neste Regulamento, que venha a ser devida pelo Fundo em relação ao semestre em que tenha ocorrido a destituição sem justa causa da Gestora, assim como em relação aos 3 (três) semestres seguintes, será devida exclusivamente à Gestora, na hipótese mencionada na alínea “a” do Parágrafo 12º deste artigo, ou compartilhada entre a Gestora destituída e a gestora substituta, nas proporções indicadas nos itens “b” a “d” do Parágrafo 12º deste artigo, conforme o caso, sem qualquer custo adicional para o Fundo.

Parágrafo 14º Para os fins deste Regulamento, considera-se motivo de justa causa para destituição da Gestora qualquer atuação desta com manifesta má-fé ou dolo, ou o descumprimento de quaisquer de suas obrigações, deveres ou atribuições nos termos deste Regulamento ou da legislação aplicável.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 35-** O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando- se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Parágrafo 4º - O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

### **CAPÍTULO XIV**

#### **DA TRIBUTAÇÃO**

##### Tributação da carteira do Fundo

**Art. 36** - Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Parágrafo Único - Caso o Fundo aplique 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, sua carteira estará sujeita 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).

**Art. 37** - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte (“IRRF”), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei no 11.033/04 não estão sujeitas à incidência do IRRF.

**Art. 38** - Em linha com a manifestação da Receita Federal do Brasil (“RFB”), emitida por meio da Solução de Consulta - Cosit nº. 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Parágrafo 1º - O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos. Art. 39- As aplicações realizadas pelo Fundo, em regra, estão sujeitas atualmente à incidência do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“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.

Parágrafo 2º - 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.

#### Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

**Art. 39** - Os rendimentos e ganhos auferidos pelos cotistas residentes no Brasil, sujeitam-se à incidência do IRRF na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo 2º - Cumpre ressaltar que são isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, 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.

Parágrafo 3º - Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa (“IN”) da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas no parágrafo 2º será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 4º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na alínea “(I)” do Parágrafo 1º e no Parágrafo 3º deste Artigo; já quanto à alínea “(II)” do Parágrafo 1º, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo 5º - O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus cotistas, observados certos requisitos.

Parágrafo 6º - O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para investidores pessoa jurídica.

**Art. 40** - O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

#### Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Exterior

**Art. 41-** Os ganhos de capital auferidos por cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº. 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585/15. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, 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.

**Art. 42** - Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38%, 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%. 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%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### **CAPÍTULO XV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 43-** Os encargos do Fundo estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08, incluindo a Taxa de Administração e a Taxa de Performance.

**Art. 44** - Fica admitida a comunicação via correspondência eletrônica (*e-mail*) como uma forma de comunicação válida entre Administradora e cotistas, incluindo para fins de cômputo de voto dos cotistas em Assembleias Gerais, com ou sem utilização do procedimento de consulta formal, nos termos do Artigo 22, Parágrafo Único, da Instrução CVM 472/08.

**Art. 45** - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

\* \* \*

ANEXO I AO REGULAMENTO DO  
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
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 neste 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 e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não será devida pelo Fundo, Administrador, Gestora ou coordenadores das ofertas de cotas do Fundo 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, a Gestora e os coordenadores das ofertas de cotas do Fundo não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de fundos de investimento imobiliário 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 ABAIXO 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:

**Fatores macroeconômicos relevantes.** O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, 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) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora, pelo Coordenador ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, 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 resultantes de seus investimentos.

**Riscos Institucionais.** O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a

remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**Risco de mercado e liquidez dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.** Caso o Fundo, por qualquer motivo, decida alienar ativos integrantes de sua carteira, poderá enfrentar dificuldade diante da pouca liquidez dos Ativos Imobiliários no mercado secundário. O mesmo também poderá ocorrer caso venham a ser executadas eventuais garantias atreladas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**Risco de crédito dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, conforme aplicável, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos para o Fundo ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Risco relativo à rentabilidade do Fundo.** O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Imobiliários, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Imobiliários ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Riscos tributários.** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não

tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador 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. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 - Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

**Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

**Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI.** 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 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 e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Risco de concentração da carteira do Fundo.** A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a

aquisição dos Ativos Imobiliários, ficando esta alocação a critério do Administrador, conforme orientação da Gestora, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos Ativos Imobiliários do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Imobiliários em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Imobiliários, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. 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, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário e/ou de Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

**Risco da Marcação a Mercado.** Os Ativos Imobiliários 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.

**Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário** Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das Cotas nos referidos mercados.

**Risco Operacional.** Os Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, 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 Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, da Gestora, do Custodiante, da Instituição Escrituradora 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 Cotistas.

**Risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos ativos.** O pré-pagamento e/ou a liquidação antecipada dos CRLs que venham a integrar a carteira do Fundo, poderá ensejar risco de descumprimento dos critérios de concentração da carteira do Fundo, uma vez que a Gestora pode não ser capaz de reinvestir os recursos em tempo hábil. Nesse caso, a rentabilidade do Fundo e, como consequência, dos cotistas, poderá ser impactada adversamente.

**Risco referente a Outros Títulos e Valores Mobiliários.** Nos termos deste Regulamento, o Fundo

poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 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 da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI. A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores de acordo com a Política de Investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

**Risco de Execução das Garantias.** Eventualmente Atreladas aos CRI e demais Ativos Imobiliários. O investimento em CRI e demais Ativos Imobiliários inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento 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 e demais Ativos Imobiliários, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e demais Ativos Imobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e demais Ativos Imobiliários pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI e demais Ativos Imobiliários. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e demais Ativos Imobiliários poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

**Risco 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.

**Demais riscos jurídicos.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do

Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimento.** O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e da Gestora, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Imobiliários, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

**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, consequentemente, 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, a Gestora 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.

**Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo.** Conforme o 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 da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários.

**Risco de Aporte de Recursos Adicionais.** Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas e/ou Investidores poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas. As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos CRIs ou outros Ativos Imobiliários que tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos ativos, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

**Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas.** O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Imobiliários. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.

**Inexistência de garantia de eliminação de riscos .**A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Imobiliários.

**Desempenho passado.** Ao analisar as informações de qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizados acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Imobiliários ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e o Coordenador tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, crédito, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

**Riscos de despesas extraordinárias.** O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência 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 emitidos pelo CPC e já referendados 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.

**Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior.** A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Imobiliários ou aos Ativos de Liquidez podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

**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 da Reserva de Contingência 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 as Reservas de Contingência não forem suficientes 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 de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital.** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, para que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Ainda, o Cotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de Patrimônio Líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, pagamento de distribuição de rendimentos em

igualdade de condições com os demais Cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Fundo não tenha e os Cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da Carteira e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado 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 adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**Riscos relacionados à Gestora.** A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Imobiliários, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho da Gestora na realização de suas atividades. Não há garantias de que a Rio Bravo Investimentos Ltda. permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade da Gestora de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que esta venha a renunciar sua posição de Gestora do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outras Gestoras com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.

**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 servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI 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.

**Risco de desapropriação e de sinistro.** Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Imobiliários poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Imobiliários. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Imobiliários, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Imobiliários. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do poder público, em decorrência, por exemplo, do atendimento

de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

**Risco das Contingências Ambientais** Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

**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, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Imobiliários que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da Primeira Emissão poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**Risco relativo à não substituição do Administrador.** Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**Dificuldade na substituição da Gestora do Fundo.** O Regulamento do Fundo prevê que, na hipótese de destituição da Gestora sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 4 (quatro) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição e os 3 (três) semestres subsequentes, de acordo com determinados percentuais que variam de 50% a 100% da Taxa de Performance. Essa previsão poderá reduzir o interesse de outros gestores em assumir a gestão do Fundo e, conseqüentemente, dificultar a substituição da Gestora pela Assembleia Geral.

**Risco de Governança.** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Além disso, Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, 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 ° 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “e”, caso estas decidam adquirir Cotas.

#### ***Riscos relacionados ao COVID - 19***

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID - 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

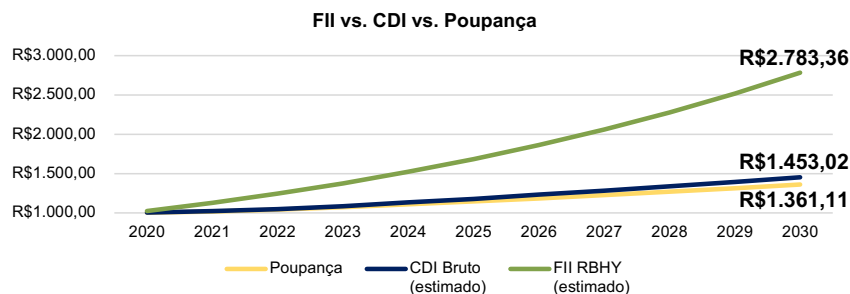
---

**ANEXO III****ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

| Ano  | D.Y. (em relação à cota inicial 100) | CDI (estimado) | D.Y. Líquido  | % CDI   | Poupança | Poupança    | CDI Bruto (estimado) | FII RBHY (estimado) | Inflação (IPCA) |
|------|--------------------------------------|----------------|---------------|---------|----------|-------------|----------------------|---------------------|-----------------|
| 2020 | 2,40%                                | 0,50%          | <b>2,40%</b>  | 483,19% | 0,35%    | R\$1.003,47 | R\$1.004,74          | <b>R\$1.023,98</b>  | 0,57%           |
| 2021 | 9,94%                                | 2,25%          | <b>9,94%</b>  | 441,63% | 1,58%    | R\$1.019,28 | R\$1.023,96          | <b>R\$1.125,73</b>  | 3,00%           |
| 2022 | 10,60%                               | 3,00%          | <b>10,60%</b> | 353,30% | 2,10%    | R\$1.040,68 | R\$1.050,07          | <b>R\$1.245,04</b>  | 3,50%           |
| 2023 | 10,59%                               | 4,00%          | <b>10,59%</b> | 264,74% | 2,80%    | R\$1.069,82 | R\$1.085,77          | <b>R\$1.376,89</b>  | 3,25%           |
| 2024 | 10,58%                               | 5,00%          | <b>10,58%</b> | 211,58% | 3,50%    | R\$1.107,27 | R\$1.131,92          | <b>R\$1.522,55</b>  | 3,00%           |
| 2025 | 10,58%                               | 5,00%          | <b>10,58%</b> | 211,55% | 3,50%    | R\$1.146,02 | R\$1.180,02          | <b>R\$1.683,60</b>  | 3,00%           |
| 2026 | 10,58%                               | 5,00%          | <b>10,58%</b> | 211,55% | 3,50%    | R\$1.186,13 | R\$1.230,17          | <b>R\$1.861,68</b>  | 3,00%           |
| 2027 | 10,58%                               | 5,00%          | <b>10,58%</b> | 211,55% | 3,50%    | R\$1.227,65 | R\$1.282,46          | <b>R\$2.058,60</b>  | 3,00%           |
| 2028 | 10,58%                               | 5,00%          | <b>10,58%</b> | 211,55% | 3,50%    | R\$1.270,61 | R\$1.336,96          | <b>R\$2.276,34</b>  | 3,00%           |
| 2029 | 10,58%                               | 5,00%          | <b>10,58%</b> | 211,55% | 3,50%    | R\$1.315,09 | R\$1.393,78          | <b>R\$2.517,12</b>  | 3,00%           |
| 2030 | 8,81%                                | 5,00%          | <b>10,58%</b> | 211,55% | 3,50%    | R\$1.361,11 | R\$1.453,02          | <b>R\$2.783,36</b>  | 3,00%           |

**RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AS ESTIMATIVAS APRESENTADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO IV**

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

22/03/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

[Imprimir](#)

## Informe Anual

|                                         |                                                                                                                                  |                                                                  |                       |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Nome do Fundo:</b>                   | RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO<br>HIGH YIELD FUNDO DE<br>INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                                           | <b>CNPJ do Fundo:</b>                                            | 37.899.479/0001-50    |
| <b>Data de Funcionamento:</b>           | 16/12/2020                                                                                                                       | <b>Público Alvo:</b>                                             | Investidores em Geral |
| <b>Código ISIN:</b>                     | BRRBHYCTF005                                                                                                                     | <b>Quantidade de cotas emitidas:</b>                             | 600.000,00            |
| <b>Fundo Exclusivo?</b>                 | Não                                                                                                                              | <b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b> | Não                   |
| <b>Classificação autorregulação:</b>    | <b>Mandato:</b> Títulos e Valores Mobiliários<br><b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob.<br><b>Tipo de Gestão:</b> Ativa | <b>Prazo de Duração:</b>                                         | Indeterminado         |
| <b>Data do Prazo de Duração:</b>        |                                                                                                                                  | <b>Encerramento do exercício social:</b>                         | 31/12                 |
| <b>Mercado de negociação das cotas:</b> | Bolsa                                                                                                                            | <b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>            | BM&FBOVESPA           |
| <b>Nome do Administrador:</b>           | BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.                                                                    | <b>CNPJ do Administrador:</b>                                    | 13.486.793/0001-42    |
| <b>Endereço:</b>                        | Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011                                                               | <b>Telefones:</b>                                                | (11)31330350          |
| <b>Site:</b>                            | www.brltrust.com.br                                                                                                              | <b>E-mail:</b>                                                   | fii@brltrust.com.br   |
| <b>Competência:</b>                     | 03/2021                                                                                                                          |                                                                  |                       |

| 1.  | Prestadores de serviços                                                          | CNPJ               | Endereço                                                                                     | Telefone                             |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1.1 | Gestor: RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA                                             | 03.864.607/0001-08 | Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP                  | (11) 3509-6655                       |
| 1.2 | Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.                                                 | 13.486.793/0001-42 | Rua Iguatemi, 151 - 19º and Itaim Bibi                                                       | (11) 3133-0350                       |
| 1.3 | Auditor Independente: RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S                       | 07.377.136/0001-64 | Francisco Matarazzo Avenue, 1500 – 11th floor – New York Tower – Água Branca – São Paulo /SP | (11) 2117-1301                       |
| 1.4 | Formador de Mercado:                                                             | ../-               |                                                                                              |                                      |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. | 13.293.225/0001-25 | Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906 - Rio de Janeiro/RJ            | (21) 3797-8033                       |
| 1.6 | Consultor Especializado:                                                         | ../-               |                                                                                              |                                      |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações:                              | ../-               |                                                                                              |                                      |
| 1.8 | <b>Outros prestadores de serviços¹:</b><br>Não possui informação apresentada.    |                    |                                                                                              |                                      |
| 2.  | <b>Investimentos FII</b>                                                         |                    |                                                                                              |                                      |
| 2.1 | <b>Descrição dos negócios realizados no período</b>                              |                    |                                                                                              |                                      |
|     | <b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>                                  | <b>Objetivos</b>   | <b>Montantes Investidos</b>                                                                  | <b>Origem dos recursos</b>           |
|     | GCRI11 - FII GLPG CRI                                                            | Benefícios futuros | 500.000,00                                                                                   | Recursos próprios / emissão de cotas |
|     | CRI_13C0038450 - CIBRASEC                                                        | Benefícios futuros | 189.371,10                                                                                   | Recursos próprios / emissão de cotas |
|     | CRI_15I0187816_DU4 - CIBRASEC                                                    | Benefícios futuros | 2.575.517,75                                                                                 | Recursos próprios / emissão de cotas |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=157425&cvm=true>

1/5

22/03/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                                                         |                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|     | CRI_19G0290869 - FORTE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Benefícios futuros | 3.154.609,39                                            | Recursos próprios / emissão de cotas                               |
|     | CRI_20A0964303 - BRDU URB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Benefícios futuros | 752.155,99                                              | Recursos próprios / emissão de cotas                               |
|     | CRI_20I0135149 - TRUE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Benefícios futuros | 3.210.948,70                                            | Recursos próprios / emissão de cotas                               |
| 3.  | <b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |                                                         |                                                                    |
|     | Não há investimentos programados pelo fundo para os demais exercícios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                                                         |                                                                    |
| 4.  | <b>Análise do administrador sobre:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                                                         |                                                                    |
| 4.1 | <b>Resultado do fundo no exercício findo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                                                         |                                                                    |
|     | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                         |                                                                    |
| 4.2 | <b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                         |                                                                    |
|     | 2020 foi um ano de profunda retração econômica devido à pandemia do Covid-19. Para reduzir o impacto da crise, o governo federal lançou diversos programas para garantir renda e emprego que se mostraram muito eficazes e que impulsionaram principalmente o consumo. O impacto fiscal foi grande e a dívida pública deve alcançar 90% do PIB neste ano. Por isso, 2021 será um ano fundamental para avançar em medidas como a PEC emergencial e reforma administrativa. A inflação, devido ao excesso de demanda causado pelo auxílio emergencial, aos preços internacionais de commodities e à depreciação do real, subiu para 4,52% (ante 4,31% em 2019), acima da meta de inflação de 2020 (4%). Os estímulos fiscais foram acompanhados de estímulos monetários sem precedentes. A SELIC que iniciou o ano em 4,5%, foi reduzida para 2%, uma nova mínima histórica. O nível recorde da SELIC impulsionou também os empréstimos imobiliários, que cresceram 12% em 2020 e que foram aplicados em aquisições e reformas de imóveis com a implementação do home office. Segundo o Sindicato da Habitação (Secovi), houve um crescimento de 4,5% nas vendas de unidades residenciais em comparação com 2019. Apesar da expansão residencial, a pandemia teve um impacto negativo sobre a ocupação de prédios comerciais. Segundo a consultoria Buildings, no mercado de locação, os imóveis corporativos de São Paulo atingiram 20% de vacância em 2020, frente aos 15% de vacância em 2019. Acreditamos que esse efeito seja temporário e esse mercado deve se recuperar gradualmente em 2021 com o retorno aos escritórios. A pandemia também prejudicou a performance dos fundos imobiliários em 2020. O IFIX chegou a perder 33% no pior momento da pandemia e mesmo com a recuperação ao final do ano, encerrou 2020 12% abaixo do nível máximo atingido no início do ano. Ao mesmo tempo, com a SELIC no nível historicamente baixo, houve aumento de 82% no número de investidores em FII, que chegou a 1,1 milhões de indivíduos. |                    |                                                         |                                                                    |
| 4.3 | <b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                                                         |                                                                    |
|     | Em 2021, continuaremos a alocação dos recursos em caixa, pulverizando a carteira de CRIs em relação ao número de operações, setores, geografia e indexadores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                                                         |                                                                    |
| 5.  | <b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                         |                                                                    |
|     | Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                                                         |                                                                    |
| 6.  | <b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    | <b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b> | <b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b> |
|     | <b>Relação de ativos imobiliários</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Valor (R\$)</b> |                                                         |                                                                    |
|     | GCR11 - FII GLPG CRI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 500.000,00         | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_13C0038450 - CIBRASEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 189.371,10         | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_15I0187816_DU4 - CIBRASEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.575.517,75       | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_16G0500404_DU4 - TRUE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3.296.940,34       | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_16G0639102_DU4 - CIBRASEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.121.775,22       | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_16G0695832_DU5 - BARI SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.002.328,49       | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_16L1024319 - ISEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2.978.152,00       | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_19G0290869 - FORTE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3.154.609,39       | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_20A0964303 - BRDU URB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 743.409,99         | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_20A0964303 - BRDU URB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3.725.795,97       | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_20A0964303 - BRDU URB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 752.155,99         | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_20I0135149 - TRUE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3.210.948,70       | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_20K0549411 - RBCAPITALSEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.094.888,06       | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
|     | CRI_20K0754354_DU2 - TRUE SEC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.930.693,87       | SIM                                                     | 0,00%                                                              |
| 6.1 | <b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |                                                         |                                                                    |
|     | Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. A marcação de preço dos títulos de crédito privado (CRI) é feita na curva do papel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                                                         |                                                                    |
| 7.  | <b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |                                                         |                                                                    |
|     | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                                                         |                                                                    |
| 8.  | <b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                         |                                                                    |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=157425&cvm=true>

2/5

22/03/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |                                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|      | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                         |
| 9.   | <b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                                         |
|      | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                         |
| 10.  | <b>Assembleia Geral</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |                                                         |
| 10.1 | <b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                                         |
|      | Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo<br>WWW.BRLTRUST.COM.BR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                       |                                                         |
| 10.2 | <b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                                         |
|      | A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |                                                         |
| 10.3 | <b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                       |                                                         |
|      | A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                                         |
| 10.3 | <b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                       |                                                         |
|      | A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |                                                         |
| 11.  | <b>Remuneração do Administrador</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |                                                         |
| 11.1 | <b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |                                                         |
|      | A valor da Taxa de Administração será equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo 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, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"). O Administrador receberá por seus serviços o montante descrito na tabela abaixo enquanto que a Gestora, pela prestação dos serviços de gestão, será a diferença entre o valor devido ao Administrador e o valor da Taxa de Administração ("Taxa de Administração" e "Taxa de Gestão", respectivamente). O valor mensal abaixo indicado, será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"). |                                       |                                                         |
|      | <b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>% sobre o patrimônio contábil:</b> | <b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>         |
|      | 115.872,16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,19%                                 | 0,19%                                                   |
| 12.  | <b>Governança</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       |                                                         |
| 12.1 | <b>Representante(s) de cotistas</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |                                                         |
|      | <b>Representante 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |                                                         |
|      | <b>Nome:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Não se aplica.                        | <b>Idade:</b>                                           |
|      | <b>Profissão:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                       | <b>CPF:</b>                                             |
|      | <b>E-mail:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                       | <b>Formação acadêmica:</b>                              |
|      | <b>Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                       | <b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>           |
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       | NaN                                                     |
|      | <b>% sobre o patrimônio contábil:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | NaN                                   | <b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>         |
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       | NaN                                                     |
|      | <b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NaN                                   | <b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> |
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       | NaN                                                     |
|      | <b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NaN                                   | <b>Data da eleição em Assembleia Geral:</b>             |
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       | //                                                      |
|      | <b>Término do Mandato:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | //                                    |                                                         |
|      | <b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |                                                         |
|      | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                                         |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=157425&cm=true>

3/5

22/03/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| <b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| <b>Evento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                            | <b>Descrição</b>                                     |                                                                    |                        |
| Qualquer condenação criminal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| <b>12.2. Diretor Responsável pelo FII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| <b>Nome:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       | Danilo Christóvão Barbieri |                                                      | <b>Idade:</b> 41                                                   |                        |
| <b>Profissão:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       | Administrador de empresas  |                                                      | <b>CPF:</b> 28729710847                                            |                        |
| <b>E-mail:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       | dbarbieri@brltrust.com.br  |                                                      | <b>Formação acadêmica:</b> Administrador de empresas               |                        |
| <b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | 0,00                       |                                                      | <b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00       |                        |
| <b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       | 0,00                       |                                                      | <b>Data de início na função:</b> 01/04/2018                        |                        |
| <b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| <b>Nome da Empresa</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       | <b>Período</b>             |                                                      | <b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>                          |                        |
| BRL TRUST DTVM S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       | Desde 01/04/2016           |                                                      | Sócio-Diretor                                                      |                        |
| BANCO SANTANDER BRASIL S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       | de 1999 até 03/2016        |                                                      | Superintendente                                                    |                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                                                      | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram |                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                                                      | Administrador fiduciário                                           |                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                                                      | Country Head da Santander Securities Services                      |                        |
| <b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| <b>Evento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                            | <b>Descrição</b>                                     |                                                                    |                        |
| Qualquer condenação criminal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| <b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| <b>Faixas de Pulverização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Nº de cotistas</b> | <b>Nº de cotas detidas</b> | <b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b> | <b>% detido por PF</b>                                             | <b>% detido por PJ</b> |
| Até 5% das cotas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 61,00                 | 140.000,00                 | 23,33%                                               | 15,63%                                                             | 7,70%                  |
| Acima de 5% até 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,00                  | 0,00                       | 0,00%                                                | 0,00%                                                              | 0,00%                  |
| Acima de 10% até 15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                  | 0,00                       | 0,00%                                                | 0,00%                                                              | 0,00%                  |
| Acima de 15% até 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                  | 0,00                       | 0,00%                                                | 0,00%                                                              | 0,00%                  |
| Acima de 20% até 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                  | 0,00                       | 0,00%                                                | 0,00%                                                              | 0,00%                  |
| Acima de 30% até 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,00                  | 200.000,00                 | 33,33%                                               | 0,00%                                                              | 33,33%                 |
| Acima de 40% até 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1,00                  | 260.000,00                 | 43,33%                                               | 0,00%                                                              | 43,33%                 |
| Acima de 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,00                  | 0,00                       | 0,00%                                                | 0,00%                                                              | 0,00%                  |
| <b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| <b>15. Política de divulgação de informações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| <b>15.1. Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b> |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora <a href="http://www.brltrust.com.br">http://www.brltrust.com.br</a>                                                                                            |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| <b>15.2. Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>                                                                                                                                                                                                              |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |
| <b>15.3. Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>                                                                                                                                                                                   |                       |                            |                                                      |                                                                    |                        |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=157425&cvm=true>

4/5

22/03/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

|      |                                                                                                                                                                 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <a href="http://www.brtrust.com.br">www.brtrust.com.br</a>                                                                                                      |
| 15.4 | <b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>  |
|      | Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.                                                    |
| 16.  | <b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>                                                                                                        |
|      | As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas. |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | <b>Anexos</b>                       |
|  | <a href="#">5. Fatores de Risco</a> |

### Nota

|    |                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO V****DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

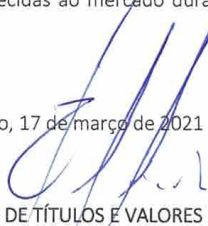
DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA  
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administrador”) do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”), inscrito no CNPJ nº 37.899.479/0001-50, o qual realizou a sua 1ª oferta pública de distribuição primária de cotas (“Oferta”), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), expor e declarar o quanto segue:

A Administradora declara que:

- (i) o prospecto do Fundo contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;
- (ii) As informações contidas no prospecto do Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta
- (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas no prospecto e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

São Paulo, 17 de março de 2021



Rodrigo Cavalcante  
Diretor

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

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**



+55 11 3121-5555

[www.luzcapitalmarkets.com.br](http://www.luzcapitalmarkets.com.br)

Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®