

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MERCANTIL DO BRASIL - FII**  
**CNPJ nº 13.500.306/0001-59**

Proposta da Administradora à Consulta Formal nº 01/2022.

Prezado Senhor Cotista,

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, Conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº. 72.600.026/0001-81, ("Rio Bravo" ou "Administradora"), na qualidade de Instituição Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MERCANTIL DO BRASIL – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.500.306/0001-59 ("Fundo"), vem, por meio desta apresentar sua proposta nos termos da Consulta Formal nº 01/2022 ("Consulta Formal").

Nos termos dos Artigos 3.3 e 13.9 do Regulamento do Fundo, a Administradora convocou a referida Consulta Formal para consultá-los acerca das seguintes matérias:

- (i) Aprovar a alteração no contrato de locação firmado com o **Banco Mercantil do Brasil S.A.** ("Locatário" ou "Banco Mercantil") referente ao imóvel Ed. Sede e à Agência Matriz, localizados na Rua Rio de Janeiro, 654 – Belo Horizonte/MG, objeto do Contrato de Locação Não Residencial celebrado em 13/07/2011 e posteriormente aditado em 19/11/2014, 24/02/2016 e 29/10/2020 ("Contrato de Locação"), de acordo com a proposta apresentada pelo Banco Mercantil, conforme detalhado abaixo:
  - a. fixação do aluguel mensal para a Agência Matriz em R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), o que equivale a aproximadamente R\$ 38,93/m<sup>2</sup>, com a revogação das penalidades contratuais, relativas à Agência Matriz, por rescisão antecipada ocorrida antes de julho de 2029;
  - b. fixação do aluguel mensal para os andares 2º ao 11º, garagens e parte do térreo do Ed. Sede em R\$ 285.728,00 (duzentos e oitenta e cinco mil e setecentos e vinte e oito reais), o que equivale a aproximadamente R\$ 32,76/m<sup>2</sup>, com a revogação das penalidades contratuais, relativas aos andares 2º ao 11º, garagens e parte do térreo do Ed. Sede, por rescisão antecipada;
  - c. redução do aviso prévio de devolução de 8 (oito) para 6 (seis) meses de antecedência para todas as unidades do Ed. Sede e da Agência Matriz;
  - d. devolução dos andares 12º ao 20º, sem aplicação de quaisquer penalidades contratuais, que totalizam aproximadamente R\$ 2.837.176,06 (dois milhões, oitocentos e trinta e sete mil, cento e setenta e seis reais e seis centavos), inclusive a penalidade indicada no subitem "g" abaixo;
  - e. possibilidade de realização de locações diárias para os andares 19º e 20º, pelo valor de R\$ 15,00/m<sup>2</sup> por dia;

- f. alteração do índice de reajuste dos aluguéis para o IPCA/IBGE, a partir da data de aprovação desta Consulta Formal; e
  - g. a revogação da penalidade contratual de devolução ao Fundo dos descontos concedidos ao Locatário sobre o valor do aluguel, durante outubro de 2020 a outubro de 2021, que totalizam aproximadamente R\$ 144.952,71 (cento e quarenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e um centavos), e que seriam devidos em caso de devolução dos andares.
- (ii) Aprovar a alteração do regulamento do Fundo, nos termos do Anexo I desta Consulta Formal (regulamento com as marcas de alterações propostas), para prever as seguintes alterações:
- a. a alteração da denominação social do Fundo para **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS - FII**;
  - b. a contratação da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.864.607/0001-08 ("Gestora"), prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários;
  - c. a alteração da Política de Investimento e do objetivo do Fundo, a fim de torná-los destinados à gestão ativa e com possibilidade de investimento nos mais diversos ativos autorizados pela CVM e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), com o intuito de proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da geração de renda e/ou ganhos de capital através da gestão ativa dos ativos do Fundo;
  - d. a possibilidade de a Administradora realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, no montante de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado");
  - e. a instituição de critérios de fixação do preço de emissão de novas emissões do Fundo, tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (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, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;
  - f. a alteração da Taxa de Administração para 1,1% (um por cento e dez centésimos por cento) ao ano sobre: (a) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso o Fundo não acompanha índice de mercado; ou (b) 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, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado. A Taxa de Administração englobará a remuneração da Gestora;
  - g. a instituição de Taxa de Performance, devida somente na hipótese de venda de Ativos Imobiliários, no valor correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a diferença entre: (a)

o valor de venda do Ativo Imobiliário acrescidos dos custos para alienação do Ativo Imobiliário, tais como impostos, despesas com assessores legais, emolumentos e demais custos de transação e (b) o Valor de Referência do ativo corrigido pelo IPCA/IBGE, sendo que o "Valor de Referência", será o valor de avaliação do Ativo Imobiliário apurado no primeiro balanço contábil do Fundo após a aquisição do referido Ativo Imobiliário ("Data Base Performance"), sendo certo que somente será aplicável a Taxa de Performance: (a) a partir de 1º de janeiro de 2023; e (b) se o valor de alienação do Ativo Imobiliário for superior ao Valor de Referência, corrigido pelo IPCA/IBGE, desde a Data Base Performance. Excepcionalmente, para os Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio do Fundo antes de 31 de dezembro de 2022, o Valor de Referência destes Ativos Imobiliários será o valor do Ativo Imobiliário considerado no patrimônio do Fundo em 31 de dezembro de 2022; e

- h. a alteração do inciso II do item 13.1. do Regulamento, para constar que caberá privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum qualificado do item 13.12, do Regulamento, destituir ou substituir a Gestora.
- (iii) Aprovar a autorização para a aquisição ou alienação no mercado secundário, bem como a subscrição e a integralização no mercado primário, de Ativos (conforme definido no regulamento) administrados, geridos e/ou estruturados pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme o caso, e/ou pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, conforme o caso, desde que, no mercado secundário, a transação seja realizada em bolsa de valores, a valor de mercado, e, no mercado primário, nos termos previstos nos instrumentos da oferta, sendo que tais operações:
  - Caso se tratar de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), os CRIs deverão cumprir os seguintes critérios: (a) contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário, (b) ter sido objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400 ou pela Instrução CVM 476, (c) não poderão ter sido emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a Gestora ou a Administradora – quando esta figurar como responsável pelas decisões da carteira mobiliária, bem como pessoas a eles ligadas, conforme o caso – detenham participação societária superior a 50%, (d) contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo – mas não se limitando a – alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, alienação fiduciária de ativos financeiros, ou outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor, exceto quando o prazo de amortização dos CRIs estiver limitado a cinco anos, (e) para operações sem Rating ou com Rating inicial, verificando quando da aquisição do CRI, inferior a "A-" (A menos) ou classificação correspondente, deverão ter, no início da operação, uma razão de dívida e garantia (*loan to value*) não superior a 85%, e (f) o Fundo não deverá ter mais de 50% da carteira em ativos enquadrados nessa situação.
  - Caso se tratar de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("Cotas FII"), as Cotas FII deverão cumprir os seguintes critérios: (a) ter sido ou ser objeto de oferta pública regulada pela Instrução CVM 400 ou oferta pública com esforços

restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, (b) serem negociadas em bolsa, e (c) o Fundo não deverá ter mais de 50% da carteira em ativos enquadrados nessa situação.

Todas as alterações no Regulamento encontram-se marcadas no Anexo I a presente Proposta da Administradora.

A Administradora não fará recomendação em relação a matéria descrita no item “i”. A Administradora recomenda a aprovação das matérias descritas nos itens “ii” e “iii”, conforme Anexo II à presente Proposta da Administradora.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 20 de julho de 2022.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.**

Instituição Administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MERCANTIL DO BRASIL – FII**

**ANEXO I – Regulamento em marcas**

**REGULAMENTO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ~~MERCANTIL DO BRASIL~~ RIO**  
**BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS - FII**  
**CNPJ/ME nº 13.500.306/0001-59**

**CAPÍTULO I**  
**DO FUNDO**

**1.1.** O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ~~MERCANTIL DO BRASIL~~ BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS - FII (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora”) e regido pelas disposições contidas neste regulamento (“Regulamento”).

**1.1.12.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**1.3.** Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código ANBIMA”) e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como Gestão Ativa segmento Híbrido.

**1.4.** O Fundo é gerido pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.864.607/0001-08, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000 (“Gestora”), devidamente contratada pelo Fundo para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários, segundo a política de investimento definida no Capítulo III abaixo, buscando proporcionar ao cotista rentabilidade por meio da geração de renda e/ou ganhos de capital através da sua gestão ativa.

**CAPÍTULO II**  
**DO PÚBLICO ALVO**

**2.1.** As Cotas do Fundo são destinadas a 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, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

~~**2.2.** O público alvo de novas emissões de cotas, conforme o caso, será definido pelos Cotistas (conforme abaixo definido) em Assembleia Geral.~~

### **CAPÍTULO III**

#### **DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

~~**3.1.** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos nos seguintes imóveis: (a) Edifício Sede do Banco Mercantil, localizado na Rua Rio de Janeiro n.º. 654, bairro Centro, Belo Horizonte, MG, CEP 30.160-912 (“Sede”); (b) Complexo da Tecnologia, localizado na Rua Teixeira Soares n.ºs 595 e 615, bairro Santa Tereza, Belo Horizonte, MG, CEP 31.015-095 e na Rua Pouso Alegre n.ºs 1900, 1932 e 1940, Santa Tereza, Belo Horizonte, MG, CEP 31.015-104 (“Tecnologia”); e (c) Agência Bancária da Av. Rio Branco, localizada na Av. Rio Branco, n.º. 89, bairro Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20.040-004 (“Rio Branco”), para posterior exploração comercial e locação das unidades comerciais ao Banco Mercantil do Brasil S.A. (“Ativos Imobiliários”).~~ O Fundo tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo, para obtenção de renda e/ou ganho de capital, por meio das seguintes modalidades de investimento: (a) diretamente, em imóveis ou quaisquer direitos reais sobre imóveis; e (b) indiretamente, por meio de aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificado de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cuja atividade preponderante sejam permitida a fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472; (c) aquisição de cotas ou ações, ou direitos a elas relativos, de sociedades que incluam em seu objeto a aquisição e/ou exploração de imóveis ou quaisquer direitos reais sobre imóveis; (d) aquisição de cotas de outros fundos de investimento, inclusive fundos de investimentos não-imobiliários mas cuja aquisição por fundo de investimento imobiliário lhe seja permitida pela CVM, inclusive cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Instituição Administradora e/ou suas afiliadas, bem como pela Gestora e/ou suas afiliadas; (e) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na regulamentação aplicável (“CEPAC”); (f) certificados de recebíveis imobiliários; (g) títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos empreendimentos imobiliários; e/ou (h) demais ativos admitidos nos termos da Instrução CVM 472 (“Ativos Imobiliários” e “Política de Investimento”, respectivamente).

**3.1.1.** A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em cotas de fundos de investimento e ativos de renda fixa, para atender as necessidades de liquidez do Fundo, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição

financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) (“Ativos de Renda Fixa”, e em conjunto com os Ativos Imobiliários “Ativos”).

**3.2.** O Fundo deverá investir, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em Ativos Imobiliários.

**3.3.** O Fundo tem por objetivo principal, no longo prazo, a geração de renda mediante a exploração comercial através de locação dos Ativos ~~ao Banco Mercantil do Brasil S.A.; Imobiliários,~~ e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas, ~~não constituindo objetivo principal do Fundo obter ganho de capital com possível venda dos Ativos.~~

~~3.3. Qualquer ato que importe a alienação, no todo ou em parte, dos Ativos Imobiliários e/ou dos direitos decorrentes dos Ativos Imobiliários, bem como qualquer alteração nos contratos de locação firmados com o Banco Mercantil do Brasil S.A., dependerão de autorização dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.~~

**3.4.** Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, e pela Gestora ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**3.4.1.** O Fundo poderá adquirir e investir, direta ou indiretamente, em imóveis gravados com ônus reais, ~~desde que aprovado pelos Cotistas em Assembleia Geral.~~

~~3.4.2. A Gestora ou a Instituição Administradora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados nas localidades descritas na Cláusula 3.1 acima, sendo que a negociação de tais ativos em localidade(s) diversa(s) dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.~~

~~3.4.3. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser, nos termos deste Regulamento: (a) submetidos à Assembleia Geral de Cotista, convocada pela Instituição Administradora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor, sendo que a respectiva Assembleia Geral de Cotista deverá deliberar sobre a hipótese de reinvestimento ou amortização do respectivo valor obtido com a alienação, nos termos da Instrução CVM 472; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.~~

**3.5.** Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de

aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

**3.6.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento e na legislação vigente.

**3.7.** É permitido ao Fundo: (a) a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (hedge) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; (b) a realização de operações de aluguel de valores mobiliários integrantes dos Ativos, no ambiente de bolsa, tanto como tomador como doador do valor mobiliário; e (c) dar seus títulos e valores mobiliários, bem como demais direitos mobiliários, em garantia de operações próprias.

**3.8.** O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e os Cotistas assumem os riscos decorrentes do investimento no Fundo, cientes da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

**4.1.** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular (“Cotas”).

**4.2.** O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

**4.3.** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo (“Cotistas”), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

**4.4.** As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

**4.4.1.** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

**4.4.2.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora, ~~se houver~~; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Gestora, ~~se houver~~; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e a Gestora, ~~se houver~~, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios,

diretores e funcionários; (e) 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 (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**4.4.3.** Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; 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.

**4.4.4.** Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

**4.4.5.** Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**4.5.** De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

**4.6.** Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

**4.7.** As Cotas do Fundo serão negociadas única e exclusivamente na BM&F Bovespa B3. S.A. Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

**4.8.** As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, ~~respeitado o público-alvo do Fundo.~~

**4.9.** O patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas Cotas representativas da primeira emissão, que correspondeu ao montante de até R\$101.664.000,00 (cento e um milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil reais), equivalentes a até 101.664 (cento e uma mil, seiscentas e sessenta e quatro) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, emitidas em série

única e integralizadas em moeda corrente nacional à vista (“Primeira Emissão”).

~~4.9.1. Uma vez subscritas pelo menos 65.767 (sessenta e cinco mil, setecentas e sessenta e sete cotas) (“Quantidade Mínima de Cotas”), na hipótese de subscrição parcial das cotas do Fundo em montante superior à Quantidade Mínima de Cotas, o Fundo deverá adquirir obrigatoriamente e prioritariamente os seguintes Imóveis: (i) Sede; (ii) Tecnologia; e (iii) Rio Branco. Caso a quantidade de cotas subscritas seja superior à Quantidade Mínima de Cotas, ou seja, superior ao montante necessário para adquirir o imóvel Sede, mas não seja suficiente para adquirir os imóveis Tecnologia e Rio Branco, ou somente o Rio Branco, o valor subscrito e integralizado excedente será amortizado igualmente entre todos os cotistas de acordo com a quantidade de cotas detida por cada um, permanecendo válida a emissão e sendo excluído da política de investimentos do Fundo o Imóvel que não tenha sido adquirido. A Instituição Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, no montante de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472, bem como seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas (“Capital Autorizado”).~~

~~4.9.2. No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência. A Instituição Administradora poderá, ademais, a seu critério, prever, no ato que aprovar uma nova emissão de Cotas até o limite do Capital Autorizado, o direito de subscrição de novas Cotas que tenham restado após o exercício do direito de preferência (“Sobras”), estabelecendo, discricionariamente, os critérios de alocação em caso de excesso de demanda, inclusive em caso de opção de emissão de lote adicional de novas Cotas.~~

4.10. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

4.10.1. Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas. Referido direito de preferência poderá ser alienado a terceiros, sendo que os detalhes sobre a operacionalização serão definidos pela Instituição Administradora.

4.10.2. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura ~~do pedido de reserva e/ou do boletim~~ documento de ~~subscrição~~ aceitação da emissão, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, inclusive

referente à distribuição parcial, identificação da condição de investidor vinculado à emissão, termo de obtenção de cópia do prospecto, se houver, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

**4.10.34.** A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

4.11. Ao preço de emissão das novas Cotas poderá ser acrescida uma taxa de distribuição primária, a ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição (“Taxa de Distribuição Primária”), determinada em cada nova emissão de Cotas, com base no valor estimado dos custos da respectiva distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de estruturação; (iii) comissão de distribuição; (iv) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta; (v) taxa de registro da oferta na CVM, se houver; (vi) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (vii) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das Cotas, se houver; (viii) custos com eventuais registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; e (ix) outros custos relacionados à respectiva oferta de Cotas.

4.12. No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, inclusive nas emissões no âmbito do Capital Autorizado, o preço de emissão (valor unitário de emissão) das Cotas deverá ser fixado tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (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, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Caberá à Gestora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, bem como a determinação da aplicação de desconto ou acréscimo no valor de emissão.

4.13. A cada nova emissão de Cotas, a Instituição Administradora ou a Gestora, conforme o caso, terá 2 (dois) anos após a data de encerramento da emissão para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimentos.

## **CAPÍTULO V**

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS**

**5.1.** Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos

reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**5.1.1.** A Instituição Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, nos termos previstos em suas políticas internas, independentemente da efetiva existência de contingências.

**5.2.** O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I - O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* deste artigo, serão~~serão~~ poderão, a critério da Instituição Administradora, ser distribuídos aos Cotistas até o 15º (décimo quinto) dia do mês imediatamente subsequente ao de referência, ou, no caso deste não ser um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente anterior, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

**5.2.1.** Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

**5.2.2.** As Cotas poderão ser amortizadas, total ou parcialmente, nos termos deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO**

**6.1.** Compete à Instituição Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

V - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

VI - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e

VII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, observados os limites e condições previstos neste Regulamento.

**6.2.** A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que tais empresas sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**6.2.1.** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

**6.3.** A Instituição Administradora poderá contratar, em nome e às custas do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

**6.3.1.** Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima podem ser prestados diretamente pela Instituição Administradora ou por terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas. É vedado à Instituição Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, se houver, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

**6.4.** As decisões da Instituição Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte link <http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Compliance.aspx>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

## **CAPÍTULO VII**

### **OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

**7.1.** Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora deve :

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

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

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (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 relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

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

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

## **CAPÍTULO VIII**

### **VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

**8.1.** Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Instituição Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos 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 integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

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

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

XIII – realizar operações com derivativos, exceto se permitido neste Regulamento e desde que seja realizada para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

## **CAPÍTULO IX DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**9.1. – Gestão:** Os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas serão prestados pela ~~Instituição Administradora ou por empresa contratada~~Gestora.

~~**199.1.2.** Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Instituição Administradora, enquanto estiver atuando na gestão dos Ativos do Fundo ou por empresa contratada~~**1.2.** Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Gestora:

I - selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II - gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;

III - realizar a prospecção e originação dos Ativos;

IV — elaborar, em conjunto com a Instituição Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista nesta legislação em vigor e neste Regulamento;

VI — recomendar à Instituição Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo; e

~~VII~~ - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

**9.3. Consultoria:** Sem prejuízo da ~~possibilidade de contratação de outros consultores, nos termos deste Regulamento, a Instituição Administradora contratou a Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.864.607/0001-08, gestão ativa da carteira do Fundo pela Gestora o Fundo poderá contratar empresa especializada~~ para atuar como consultora de investimentos do Fundo (“Consultora de Investimentos”). ~~A remuneração devida à”) para a prestação, pela Consultora de Investimentos será descontada da Taxa de Administração (conforme abaixo definida).~~

**9.3.1.** ~~O contrato a ser firmado, entre o Fundo e a Consultora de Investimentos deverá prever como parte outros, dos serviços a serem prestados pela Consultora de Investimentos, entre outros, os seguintes:~~

I — assessorar a Instituição Administradora e a Gestora em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários a serem realizados pelo Fundo, bem como na análise de propostas de investimentos encaminhadas à Instituição Administradora e à Gestora, e ainda, na análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

II — planejar e orientar a Instituição Administradora e a Gestora nas negociações para aquisições de novos imóveis que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;

III — recomendar a implementação de reformas e benfeitorias visando à preservação ou ao aumento do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e

IV — elaborar relatório semestral ao Fundo, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, bem como realizar comparativos de desempenho com relação ao mercado de locações em geral, conforme o critério mais adequado, com base em informações divulgadas por instituições de classe ou pesquisas públicas de mercado.

## **CAPÍTULO X**

### **DA RESPONSABILIDADE**

**10.1.** A Instituição Administradora e a Gestora, ~~se houver~~, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

**10.1.1.** A Instituição Administradora e a Gestora, ~~se houver~~, não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

**10.2.** A Instituição Administradora e a Gestora, ~~se houver~~, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, pela Gestora, ~~se houver~~, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**10.2.1.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**10.2.2.** O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

**10.2.3.** A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que a Instituição Administradora, a Gestora, ~~se houver~~, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores,

administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através ~~do Representante dos Cotistas ou~~ de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizado a constituir “ad referendum”, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

## CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

11.1. Pela prestação dos serviços de administração, escrituração e custódia, será devida ~~a seguinte remuneração~~ pelo Fundo ~~(“Taxa à Instituição Administradora, observada a possibilidade de Administração”):~~

~~I—repassar estes valores a demais prestadores de serviços do Fundo, conforme cláusula 11.4., uma remuneração correspondente a 0,3% (três décimos) 1,1% (um por cento e dez centésimos por cento) ao ano sobre: (a) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso o Fundo não acompanhe índice de mercado; ou (b) 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, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado. Em ambos os casos, a remuneração será provisionada mensalmente na proporção de um doze avos (1/12), paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$18.000,00 (dezoito mil reais) 45.758,81 (quarenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e oito reais e oitenta e um centavos) mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas na data base de 01/05/2011; e 2022 (“Taxa de Administração”).~~

~~II—além dos honorários previstos acima, será devida à Instituição Administradora a quantia equivalente a (a) R\$ 2.830,10 (dois mil oitocentos e trinta reais e dez centavos) mensais, atualizada conforme contrato celebrado entre a empresa de contabilidade e a Instituição Administradora, que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade, o qual encontra-se disponível na sede da Instituição Administradora; e (ii) R\$5.766,89 (cinco mil setecentos e sessenta e seis reais e oitenta e nove centavos) mensais, atualizada conforme Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Quotas celebrado entre a empresa de escrituração das quotas e a Instituição Administradora, que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das quotas, o qual encontra-se disponível na sede da Instituição Administradora, sendo que as referidas remunerações serão pagas pelo Fundo diretamente à empresa de contabilidade e ao escriturador, respectivamente.~~

~~11.1.1. Nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, conforme definido na regulamentação em vigor, o percentual de 0,3% (três décimos por cento) descrito acima será aplicável sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao pagamento da Taxa de Administração.~~

11.2. Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Instituição Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração e de Taxa de Performance (definido abaixo) efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

11.3. A Instituição Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

11.4. A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, inclusive à Gestora pelos seus serviços prestados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração.

~~11.5. Não será devida pelo Fundo taxa de performance ou de desempenho.~~

11.5. Na hipótese de alienação de Ativos Imobiliários, a Gestora receberá uma taxa de performance no valor correspondente a 20% (vinte por cento) sobre a diferença entre: (a) o valor de venda do Ativo Imobiliário acrescidos dos custos para alienação do Ativo Imobiliário, tais como impostos, despesas com assessores legais, emolumentos e demais custos de transação e (b) o Valor de Referência do ativo corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), observado os itens 11.5.1. e 11.5.2. abaixo ("Taxa de Performance").

11.5.1. Considera-se "Valor de Referência", para os fins deste Regulamento, o valor de avaliação do Ativo Imobiliário apurado no primeiro balanço contábil do Fundo após a aquisição do referido Ativo Imobiliário ("Data Base Performance"), sendo certo que somente será aplicável a Taxa de Performance: (a) a partir de 1º de janeiro de 2023; e (b) se o valor de alienação do Ativo for superior ao Valor de Referência, corrigido pelo IPCA/IBGE, desde a Data Base Performance. Excepcionalmente, para os Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio do Fundo antes de 31 de dezembro de 2022, o Valor de Referência destes Ativos será o valor do Ativo Imobiliário considerado no patrimônio do Fundo em 31 de dezembro de 2022.

11.5.2. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado mensalmente, se houver, e será pago no mês subsequente.

## **CAPÍTULO XII**

### **DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDECIMENTO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**12.1.** A Instituição Administradora e a Gestora, ~~se houver~~, deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**12.1.1.** Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora ou da Gestora, ~~se houver~~, a Instituição Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após a renúncia desta; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**12.1.2.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**12.2.** No caso de liquidação extrajudicial da Instituição 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 de Cotistas, 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 da nova Instituição Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

**12.2.1.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Instituição 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 Instituição Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

**12.3.** Caso a Instituição Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**12.3.1.** No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou da Gestora, se houver: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e 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.

**12.4.** Na hipótese de descredenciamento da Instituição Administradora ou da Gestora, ~~se houver~~, para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**12.4.1.** No caso de descredenciamento da Instituição Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

**12.4.2.** No caso de descredenciamento da Gestora, ~~se houver~~, a Instituição Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

## **CAPÍTULO XIII**

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**13.1.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2, ~~inclusive a alteração da Gestora nomeada na Cláusula~~ Erro! Fonte de referência não encontrada.9-1, exceto na hipótese de renúncia;

III – destituição ou substituição da Instituição Administradora, e a escolha de sua substituta, ~~exceto na hipóteses de renúncia;~~

IV – ~~instituição ou aumento de Cotas emitidas a critério da Instituição Administradora (capital autorizado) do Capital Autorizado~~ e emissão de novas Cotas;

V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;

VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;

IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como 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 – amortização de capital do Fundo, quando não previsto neste Regulamento;

XII – aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento; e

~~XIII – contratação de formador de mercado;~~

~~XIV – alteração da Taxa de Administração;~~

~~XV – deliberar sobre novos investimento ou a aquisição de novos imóveis pelo Fundo, bem como qualquer estudo de viabilidade, projeto, orçamento ou cronograma relacionado aos Ativos Imobiliários e posteriores alterações, se aplicável; e da Taxa de Performance.~~

~~XVI – deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista no item 5.2 acima, observadas as limitações legais.~~

**13.1.1.** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, ou, conforme o caso, no prazo estabelecido em lei ou regulamentação.

**13.2.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração (a) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, da B3, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou (b) ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro

prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, ~~devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas ou (c) se envolver redução nas taxas de administração e performance.~~

13.2.1. As alterações referidas nos itens (a) e (b) da Cláusula 13.2 devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no item (c) da Cláusula 13.2 deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**13.3.** Compete à Instituição Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

**13.3.1.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**13.3.2.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

**13.4.** A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

**13.5.** A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

**13.5.1.** Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

**13.5.2.** O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

**13.6.** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

**13.6.1.** 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.

**13.6.2.** O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**13.7.** A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

**13.8.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

**13.9.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

**13.9.1.** A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

**13.9.2.** Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

**13.9.3.** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

**13.10.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

**13.11.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 13.12 abaixo.

**13.12.** As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e ~~XIV~~XIII do artigo 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do

que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

**13.12.1.** Os percentuais referidos 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 Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

**13.14.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

**13.15.** O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora 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;

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

**13.5.1.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

**13.5.2.** A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação acima 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.

**14.5.3.** O pedido deverá ser acompanhado de:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

**13.5.4.** A Instituição Administradora não poderá:

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 acima.

**13.5.5.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora serão arcados pelo ~~Fundo~~ Cotista solicitante.

## **CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**14.1.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**14.2.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, a Gestora, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora; ~~se houver~~, para prestação dos serviços referidos no artigo 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

**14.3.** Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, 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.

**14.4.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável.

## **CAPÍTULO XV**

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**15.1.** A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear 1 (um) representante, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representantes dos Cotistas”).

**15.2.** A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde 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.

**15.3.** A função de Representantes dos Cotistas é indelegável.

**15.4.** Somente pode 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 Instituição Administradora, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum da Instituição Administradora, 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 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.

**15.4.1.** Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**15.4.2.** Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**15.4.3.** Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**15.5.** Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

**15.6.** Os Representantes dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

## **CAPÍTULO XVI DO EXERCÍCIO SOCIAL**

**16.1.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

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

**17.1.** Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

**17.1.1.** Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

**17.1.2.** A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

**17.2.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**17.2.1.** 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.

**17.3.** Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e a Gestora, ~~se houver,~~ e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

**17.3.1.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

**17.3.2.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

**17.4.** A Instituição Administradora e a Gestora, ~~se houver,~~ em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**17.5.** Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

## **CAPÍTULO XVIII**

### **DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**18.1.** Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer

evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

**18.1.1.** A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: [http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco\\_e\\_Compliance.aspx](http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx).

**18.1.2.** Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**18.1.2.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não 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.

## **CAPÍTULO XIX**

### **DOS FATORES DE RISCO**

19.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência da Instituição Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

19.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Gestora, dos distribuidores das cotas ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## **CAPÍTULO XX**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

~~1920~~**1.** Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Instituição Administradora ou não houver funcionamento na

~~BM&FBOVESPA — Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“Dia Útil”).B3 (“Dia Útil”).~~  
Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.

**19.2.** Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

**19.3.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

**19.4.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Instituição Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

**19.5.** Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

~~**19.6.** O Fundo, seus Cotistas e a Instituição Administradora obriga-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento do Fundo e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis.~~

~~**19.6.1.** As despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados deverão ser pagos pela parte vencida. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.~~

## **ANEXO II – Material de Apoio**

# Material Complementar à Proposta da Administradora

*Fundo de Investimento Imobiliário  
Mercantil do Brasil | MBRF11*

*Consulta Formal nº 02/2022 de 02 de  
junho de 2022*



# RIO BRAVO

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

*junho*22

**.03** Sobre a  
Rio Bravo

**.06** Consulta  
Formal  
nº 01/2022

**.08** Mercado Imobiliário  
Corporativo  
Belo Horizonte

**.11** Consulta  
Formal –  
Matéria (i)

**.15** Consulta  
Formal –  
Matéria (ii)

**.22** Consulta  
Formal –  
Matéria (iii)

**.24** Cases Rio  
Bravo

**.30** Sobre a  
votação e  
webcast



# Sobre a Rio Bravo

## Sobre a Rio Bravo

 **Crédito**  
**800 mm**

**100 mm**  
**Renda**  
**Variável**

 **350 mm**  
**Multimercado**

**11,5 bi**  
**Imobiliário**

Sob Gestão e  
Administração

Há mais de duas décadas, fazemos a ponte entre a sociedade e o mercado.

Trabalhamos pela rentabilidade de uma nova geração de investimentos e investidores conscientes, que buscam alavancar empresas, ideias e mudanças. Afinal, investir é viabilizar projetos reais.

Somos a gestora de investimentos que movem o mundo, com foco em quatro estratégias: imobiliária, crédito, renda variável e multimercados. É assim que entregamos a solução mais alinhada à expectativa de cada investidor.

A evolução patrimonial deles caminha lado a lado da pavimentação de um futuro melhor.

Aqui, seu investimento tem poder.

**R\$ 12,9 B**  
**Total Sob Gestão e**  
**Administração**

## Investimentos Imobiliários

*A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos de Investimento Imobiliários e a maior administradora independente de FIIs do país.*

*Tem no portfólio, entre gestão e administração, 26 fundos de investimento imobiliários, com investimentos que superam R\$ 11,4 bilhões.*

*A Rio Bravo faz gestão de fundos corporativos desde 2008 e possui uma equipe comercial experiente dedicada aos espaços corporativos.*

### Corporativo

**R\$ 830 mm**

### Educacional

**R\$ 316 mm**

### Varejo

**+ R\$ 1,4 bi**



### Logístico

**R\$ 785 mm**

### Fundo de Fundos

**R\$ 435 mm**

### Residencial

**+ R\$ 174 mm**



Fonte: B3 – Data-base: março/22

# Consulta Formal nº 01/2022

A Rio Bravo Investimentos DTVM, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo de Investimento Imobiliário Mercantil do Brasil, consulta os cotistas acerca das seguintes matérias:

## **Matéria (i)**

Alteração no contrato de locação firmado entre o Fundo e o Banco Mercantil do Brasil S.A. referente o Ed. Sede e a Agência Matriz

## **Matéria (ii)**

Alterações no regulamento do fundo e sua política de investimento

## **Matéria (iii)**

Aprovação do conflito de interesse para negociação de ativos geridos e/ou estruturados pela Gestora e/ou Administradora e/ou partes relacionadas

*A matéria descrita no item (i) dependerá da aprovação por maioria dos votos dos cotistas presentes. As matérias descritas nos itens (ii) e (iii) dependerá da aprovação por maioria dos votos presentes, desde que representem 25%, no mínimo, das cotas emitidas do Fundo.*

*Recomendamos a leitura das matérias na íntegra na Proposta de Administração.*



# Mercado Imobiliário Corporativo

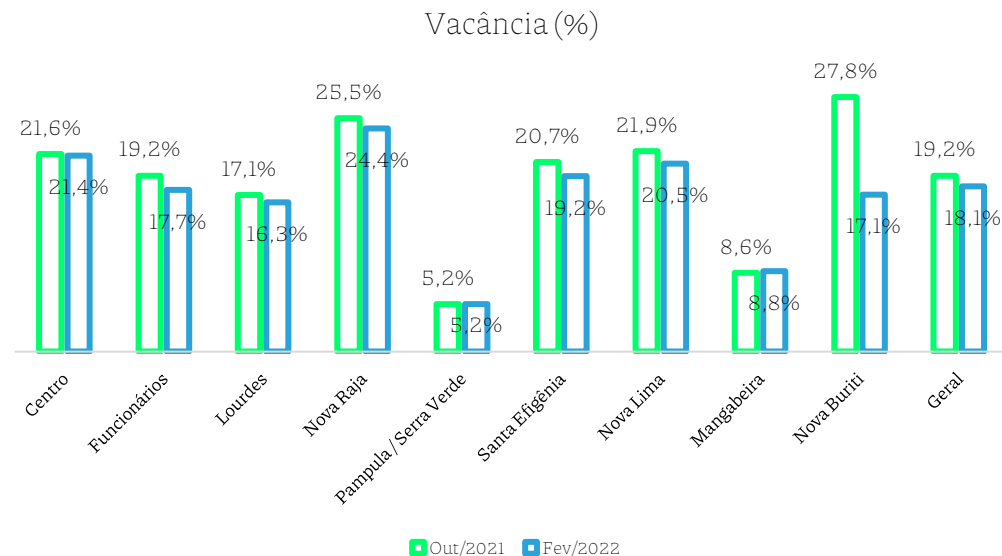
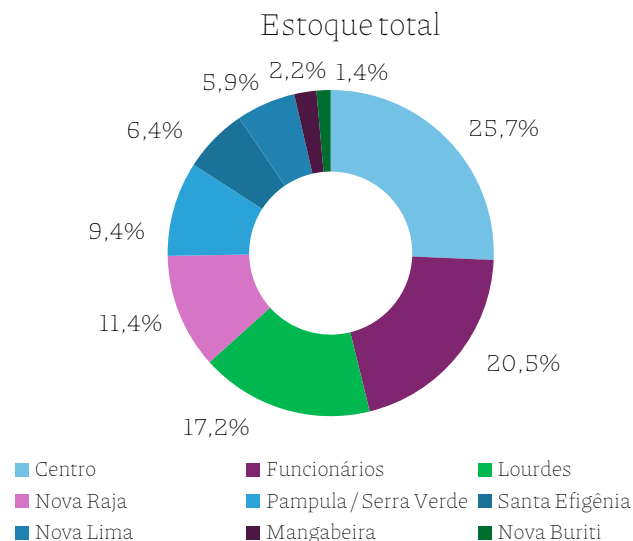
Belo Horizonte - MG



# Mercado Imobiliário Belo Horizonte

## Mercado Imobiliário Corporativo

O mercado corporativo de Belo Horizonte conta atualmente com 690 empreendimentos, totalizando um estoque de 3.105.100 m<sup>2</sup>. Em fevereiro de 2022, a vacância da cidade estava em 18,05%.



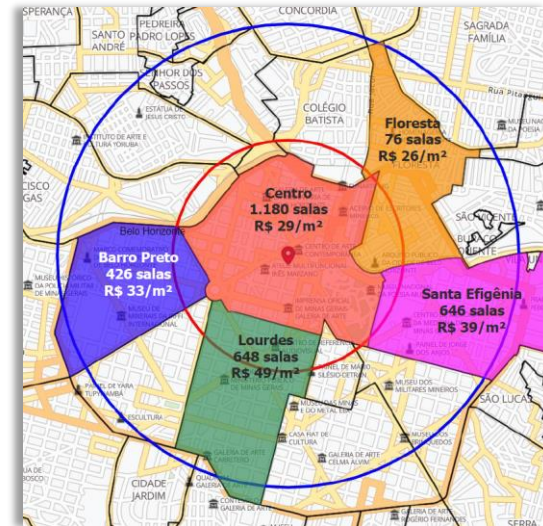
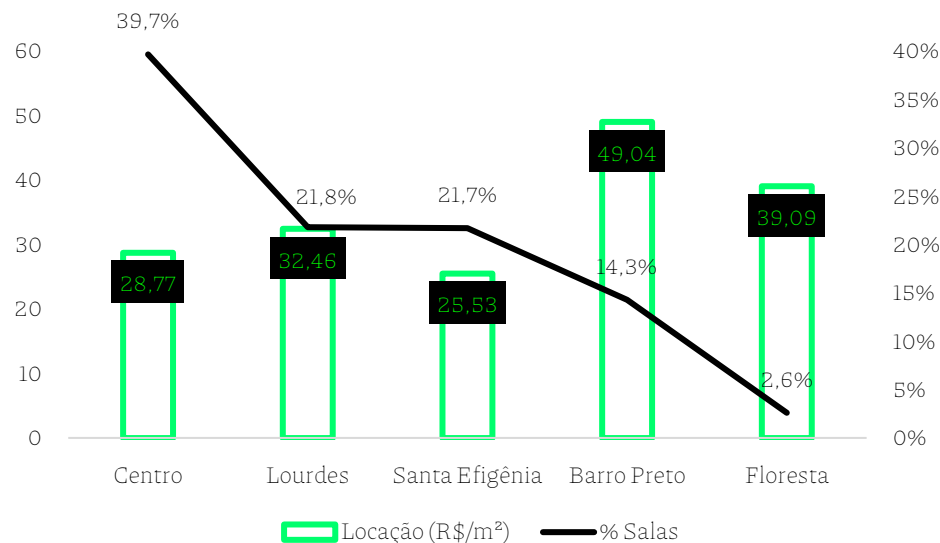
Fonte: CBRE e Rio Bravo.



# Mercado Imobiliário Belo Horizonte

## Mercado Imobiliário | Salas Comerciais

O Edifício Sede está localizado no Centro de Belo Horizonte. Em um raio de 2 km do empreendimento existem aproximadamente 3.000 unidades de salas comerciais, com área entre 80 m<sup>2</sup> a 170 m<sup>2</sup>, locadas em média a R\$ 35 m<sup>2</sup>.



Fonte: Brain e Rio Bravo.

# Matéria (i)

Aprovar alterações no contrato de locação firmado entre o Fundo e o Banco Mercantil do Brasil S.A referente ao Edifício Sede e à Agência Matriz

## Matéria (i)

### Alteração do Contrato de Locação | Edifício Sede

O Banco Mercantil, único locatário do Fundo, notificou a Administradora com o intuito de renegociar as condições comerciais do atual contrato de locação referente ao Edifício Sede. Respeitando o Regulamento do Fundo, qualquer alteração contratual necessariamente deve ser aprovada pelos cotistas, dessa forma, a Rio Bravo convoca essa assembleia para os investidores deliberarem qual caminho desejam seguir.

#### Contrato Vigente

- >> Aluguel mensal:  
R\$ 51,19 m<sup>2</sup> | R\$ 8,29 por cota
- >> Multa por rescisão integral:  
R\$ 79,49 por cota
- >> Ocupação de 100% e sem custo de vacância  
16.468 m<sup>2</sup> ocupados
- >> Prazo contratual: Julho de 2031  
Permanência mínima garantida: Julho de 2023

*\*Custo estimado a ser definido*

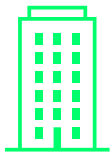
*\*\*Lajes corporativas sem permanência mínima garantida. Agência Matriz com permanência mínima até Jul/2029*

#### Contrato Proposto

- >> Aluguel mensal:  
R\$ 33,75 m<sup>2</sup> | R\$ 3,44 por cota  
▼ Redução de 58% na receita por cota
- >> Renúncia da multa por rescisão parcial:  
R\$ 29,33 por cota
- >> Ocupação de 63,1% com custo de vacância estimado de  
R\$ 25,00 m<sup>2</sup>\*  
10.391 m<sup>2</sup> ocupados | 6.077 m<sup>2</sup> com vacância
- >> Prazo Contratual: Jul/2031  
Sem permanência mínima garantida\*\*

## Matéria (i)

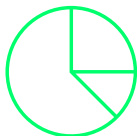
### Contrato Vigente



Unidades Locadas: 3º SS ao 20º Pavimento  
(Empreendimento Completo)



Multa contratual:  
8 alugueis mensais  
R\$ 7.688.347 (R\$ 75,63/cota)\*



Área locada: 16.468 m<sup>2</sup>  
Área com vacância: Sem vacância



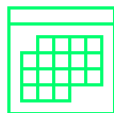
Período de aviso prévio:  
8 meses



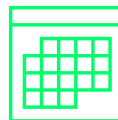
Índice de reajuste: IGP-M



Administração do edifício: Realizada  
integralmente pelo locatário  
(Edifício Monousuário)



Tempo de permanência mínima garantida:  
31/07/2023



Prazo de vigência:  
Julho/2031

*\* Valor estimado considerando o reajuste contratual a ser aplicado em outubro de 2022, antes da possível rescisão contratual antecipada em julho de 2023.*



# Matéria (i)

## Proposta Banco Mercantil

O locatário solicitou alteração das condições comerciais para permanência da locação do 2º subsolo ao 11º pavimento e devolução, sem incidência de multa, do 12º ao 20º pavimento. Ademais, solicitou a segregação contratual da Agência Matriz, localizada no 1º subsolo e 1º pavimento do Edifício Sede.

### EDIFÍCIO SEDE



Unidades Locadas: 2º subsolo  
Fração da recepção 2º - 11º pavimento  
Locação pay-per-use: 19º - 20º pavimentos  
(R\$ 15 m²/dia)



Prazo de locação: Julho/2031  
Tempo de permanência mínima garantida: Não há permanência mínima



Área locada: 8.721 m²  
Área com vacância: 6.077 m²\* (41,1%)  
\*Não aplicação de multa de rescisão para a área devolvida (R\$ 29,33/cota)



Aluguel: R\$ 285.728,00 | R\$ 32,76 m²

### AGÊNCIA MATRIZ



Unidades Locadas: 1º Subsolo e 1º pavimento



Prazo de locação: Julho/2031  
Tempo de permanência mínima garantida: Julho de 2029



Área locada: 1.669 m²  
Área com vacância: Sem vacância



Aluguel: R\$ 65.000,00 | R\$ 38,93 m²

*Disclaimer: Áreas aproximadas, definição após levantamento definitivo do quadro de áreas com a nova ocupação do locatário no empreendimento.*



Administração do edifício: Condomínio a ser instituído e contratado pelo Fundo



Multa contratual: 8 aluguéis mensais



Índice de reajuste: IPCA



Período de aviso prévio: 6 meses

**Risco de desocupação do imóvel:** A Administradora reforça que, de acordo com o posicionamento do Banco Mercantil nas tratativas comerciais, a possível rejeição do pleito pode acarretar na desocupação integral do ativo Edifício Sede após o período de permanência mínima (31/07/2023).

## Matéria (ii)

Aprovar alterações do  
Regulamento do Fundo e sua  
política de investimento

## Matéria (ii)

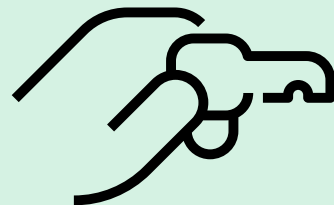
### Por que mudar o regulamento e criar o FII Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias?

Diante de seu histórico recente, haja visto o anúncio de desocupação do Banco Mercantil S.A. referente à Agência Rio de Janeiro e, ainda, do último pleito de alteração contratual referente ao contrato de locação do Edifício Sede e do risco de desocupação total do empreendimento apresentado, a Rio Bravo entende que o FII Mercantil do Brasil chegou a um ponto de inflexão.

Constituído há mais de 10 anos, o Fundo apresenta um regulamento desatualizado e incapaz de enfrentar os atuais desafios do mercado imobiliário, incluindo suas adversidades idiossincráticas, visto sua restrição em regulamento de locar seus imóveis para inquilinos que não sejam o Banco Mercantil.

Caso ocorra a desocupação do Edifício Sede, mesmo que parcial, a Rio Bravo conclui que será necessário um reposicionamento imobiliário do atual portfólio do Fundo, exigindo assim um trabalho de gestão ativa minucioso, que requer grande expertise para executar o *turnaround* do Fundo e de seus ativos.

É diante desse cenário que a Rio Bravo vem propor aos cotistas a criação do FII Rio Bravo Oportunidades Imobiliárias. O Fundo terá como objetivo a reestruturação de seu portfólio, revitalizando seus atuais ativos e buscando capturar situações oportunísticas no mercado imobiliário geral.



## Matéria (ii)

### Alteração do Regulamento do Fundo

Mudança do Regulamento do FII Mercantil do Brasil, alterando, entre outros itens, a política de investimento e a denominação social do Fundo, criando o FII RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS.

#### FII MERCANTIL DO BRASIL

##### Gestão Passiva

- Administração fiduciária do Fundo, responsável pela sua manutenção e funcionamento, além de garantir a observância de todas as regras e procedimentos respectivos em regulamento.
- Sem ingerência sobre os investimentos do Fundo.

##### Tese de Investimento

- Restrito à exploração comercial e locação das unidades do portfólio atual do Fundo.
- Locação dos imóveis exclusivamente ao Banco Mercantil S.A.
- Não tem como objetivo de investimento a realização de ganho de capital com a alienação de parte do atual portfólio.

#### FII RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS

##### Gestão Ativa

- Inclusão da Rio Bravo Investimentos como Gestor, trazendo sua expertise no mercado imobiliário para gerir a carteira de investimentos do Fundo.

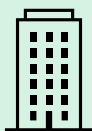
##### Tese de Investimento

- Busca por situações oportunísticas no mercado imobiliário em geral, visando rentabilidade através da recorrência de renda ou ganho de capital investindo predominantemente em:
  - ✓ Imóveis performados
  - ✓ Ativos estressados (*Distressed assets*)
  - ✓ FII, FIDC, CRI
- Diversificação e ganho de escala com investimentos em ativos de localidades e segmentos distintos.
- Possibilidade de reciclagem do atual portfólio do Fundo.

## Possibilidades para o Edifício Sede

O Edifício Sede é um prédio comercial, localizado no centro de Belo Horizonte, com mais de 16.000 m<sup>2</sup> de área. O ativo integra o portfólio do FII Mercantil do Brasil e é locado integralmente ao Banco Mercantil do Brasil S.A. há mais de 10 anos.

Com a possível desocupação do empreendimento, mesmo que parcial, a Rio Bravo entende que o ativo deverá passar por readequação para se manter atrativo ao uso corporativo ou passar por um reposicionamento imobiliário. Desse modo, a administradora realizou, junto a consultores especializados no mercado imobiliário de Belo Horizonte, estudo vocacional para o Edifício Sede, a fim de entender suas possibilidades mercadológicas. Sendo elas:



RETROFIT  
CORPORATIVO



EDUCACIONAL  
PARA RENDA



USO MISTO  
HÍBRIDO



RESIDENCIAL  
PARA VENDA



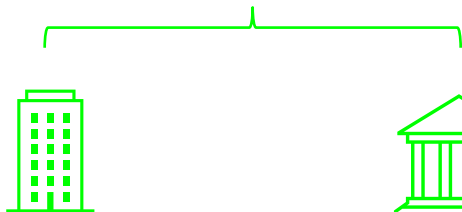
RESIDENCIAL  
PARA RENDA

## Matéria (ii)

### FII MERCANTIL DO BRASIL

#### OBJETIVO PRINCIPAL

Exploração comercial para obtenção de renda do atual portfólio com locação exclusiva para o Banco Mercantil S.A.



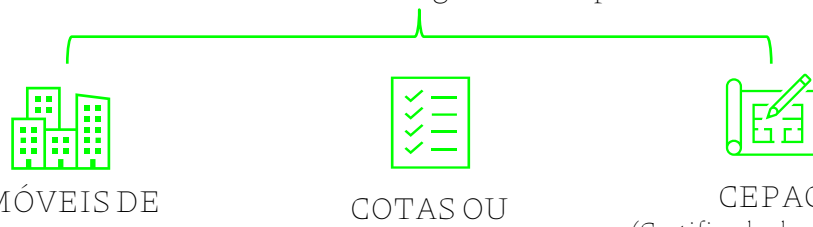
EDIFÍCIO  
SEDE

AGÊNCIA  
RIO DE  
JANEIRO

### FII RIO BRAVO OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS

#### OBJETIVO PRINCIPAL

Realização de investimentos de longo prazo para obtenção de renda e/ou geração de valor através de ganho de capital



IMÓVEIS DE  
SEGMENTOS  
VARIADOS

COTAS OU  
AÇÕES¹

CEPAC  
(Certificado de potencial  
adicional de construção)



ATIVOS DE EMISSORES  
REGISTRADOS NA CVM²

DEMAIS ATIVOS  
ADMITIDOS NA ICVM 472

<sup>1</sup> Os ativos devem incluir em seu objeto a aquisição e/ou exploração de imóveis ou quaisquer direitos reais sobre imóveis, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII

<sup>2</sup> Aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e demais ativos cuja atividade preponderante seja permitida a fundos de investimento imobiliário;

## Matéria (ii)

### REGULAMENTO VIGENTE

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| Política de Investimento | Gestão Passiva do atual portfólio do Fundo |
| Locação dos ativos       | Limitada ao Banco Mercantil do Brasil      |
| Taxa de administração    | 0,30% a.a. sobre PL                        |
| Gestor                   | Não previsto                               |
| Taxa de gestão           | Não previsto                               |
| Taxa de performance      | Não previsto                               |
| Capital Autorizado       | Não previsto                               |

### REGULAMENTO PROPOSTO

|                          |                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|
| Política de Investimento | Gestão Ativa                                            |
| Locação dos ativos       | Sem limitações                                          |
| Taxa de administração    | 1,10% a.a. sobre valor de mercado <sup>1</sup>          |
| Gestor                   | Rio Bravo Investimentos Ltda.                           |
| Taxa de gestão           | Abarcado na taxa de administração                       |
| Taxa de performance      | 20% sobre lucro com a alienação dos ativos <sup>2</sup> |
| Capital Autorizado       | R\$ 1.000.000.000 <sup>3</sup>                          |

<sup>1</sup>1,10% a.a. sobre valor de mercado quando compuser índice de mercado, caso contrário 1,10% sobre o PL.

A Administradora só será remunerada com a nova taxa após concluir nova locação ou alienação ou iniciar obra/retrofit em um dos ativos do portfólio.

<sup>2</sup>Sobre a diferença entre: (a) o valor de venda do Ativo e (b) o Valor de Referência (definido por laudo de avaliação e corrigido por IPCA)

<sup>3</sup>A Administradora se compromete a aprovar em assembleia geral de cotistas qualquer emissão que venha a ocorrer até julho de 2023

Todas as alterações propostas ao regulamento estão disponíveis em marcas nos documentos de convocação da Consulta Formal

## Matéria (ii)

### Como fica o Fundo caso a alteração do Regulamento não seja aprovada?

Na hipótese da matéria (ii), referente à alteração de regulamento do Fundo, ser reprovada, a atual política de investimento do Fundo será mantida, impedindo a locação dos ativos do Fundo para outros inquilinos que não o Banco Mercantil.

Dessa forma, em um cenário de desocupação do Edifício Sede, mesmo que parcial, e considerando a desocupação já anunciada da Agência Rio de Janeiro, comunicada no início de 2021, o Fundo, através da sua Administradora, deverá disponibilizar seus ativos a mercado buscando compradores interessados.

Em momento oportuno, a Administradora indicará as propostas apresentadas para apreciação e aprovação dos cotistas em assembleia geral.



## Matéria (iii)

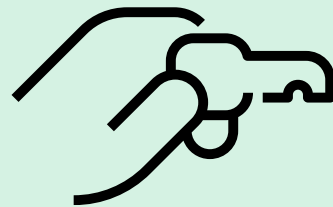
Aprovação do conflito de interesse para negociação de ativos administrados, geridos e/ou estruturados pela Gestora e/ou Administradora e/ou partes relacionadas

## Matéria (iii)

### Aprovação do conflito de interesse

A Administradora, buscando o melhor interesse dos cotistas do Fundo, entende que os cotistas devem votar favoravelmente pela aprovação da matéria (iii), autorizando a negociação no mercado secundário, bem como a subscrição e a integralização no mercado primário, de Ativos (conforme definido no regulamento) administrados, geridos e/ou estruturados pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme o caso, desde que, no mercado secundário, a transação seja realizada em bolsa de valores, a valor de mercado, e, no mercado primário, nos termos previstos nos instrumentos da oferta.

Tendo em vista que a Gestora e a Administradora são responsáveis, respectivamente, pela gestão e administração de diversos fundos de investimento e fundos de investimento imobiliários listados, no entendimento Administradora, a aprovação da matéria aumenta as opções de alocação de recursos do Fundo, aumentando seu poder de diversificação, possibilitando um amplo aproveitamento de oportunidades de mercado.



# Cases Rio Bravo

Reformas, expansões ou *retrofits* bem sucedidos de empreendimentos sob gestão da Rio Bravo, aumentando a atratividade e rentabilidade dos ativos

# Retrofit Bravo! Paulista

ANTES

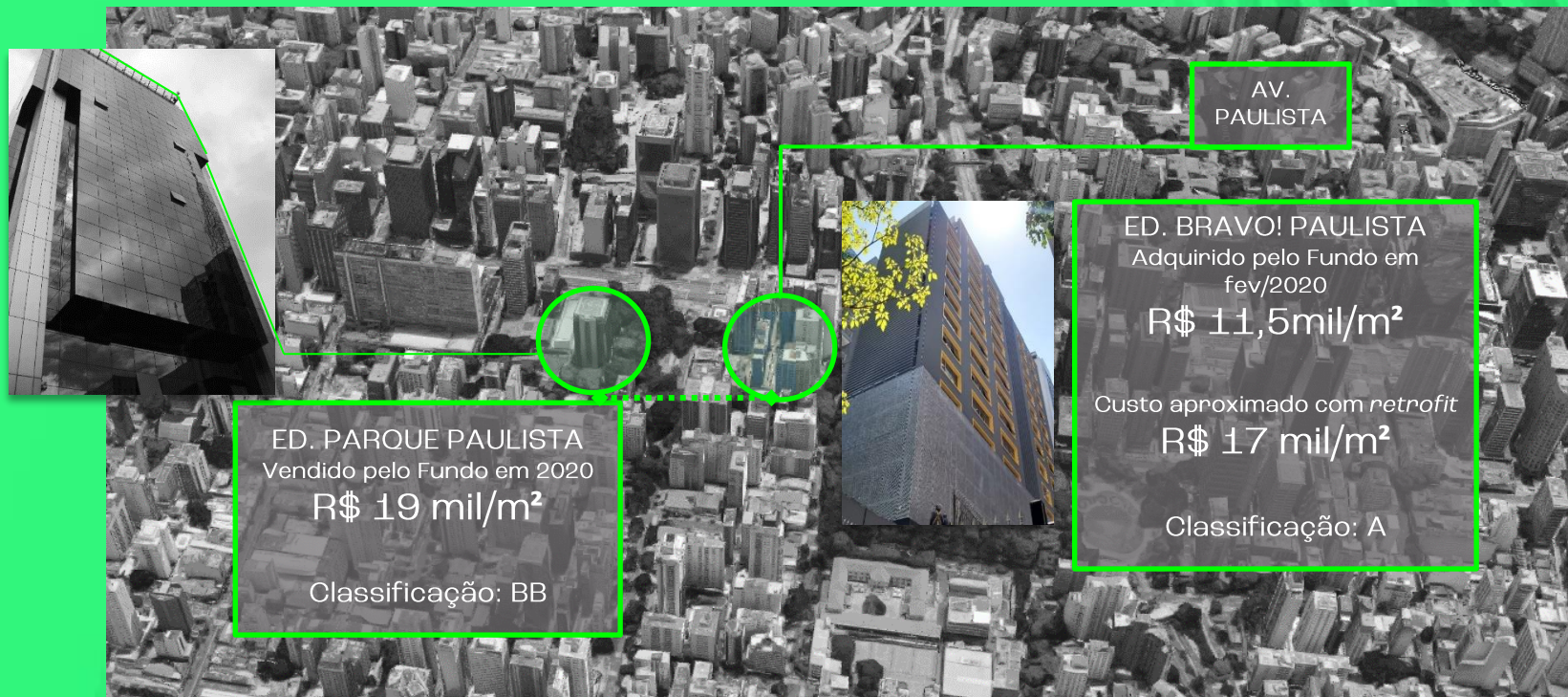


DEPOIS



Reclassificação de Classe C para Classe A;  
Melhor aproveitamento do potencial construtivo;  
Certificação Internacional LEED Silver.

## Retrofit Bravo! Paulista



Fonte: Google Maps

## Construção Residencial Tomás Alves



Rua Dr. Tomás Alves, 172, Vila Mariana, São Paulo



56 unidades próprias com 1.237 m<sup>2</sup>;

Amenidades disponíveis:

Coworking,  
Lavanderia,  
Academia,  
Espaço gourmet,  
Bicicletário.

Cap Rate de até 9% a.a. alcançado em 2022

## Retrofit Galpão One Park



Reclassificação do ativo de Classe C para Classe B;

Modernização de 100% das instalações elétricas;

Alteamento do pé direito de 8 para 12 metros de altura;

Instalação de nova rede de combate a incêndio, com sprinklers;

*Retrofit* realizado com o condomínio em operação.

Fonte: Google Maps

## Obra e Expansão Galpão Guarulhos



*Retrofit* completo do galpão;

Mudança do uso logístico para operação industrial;

Novas instalações elétricas e de combate a incêndio;

Pré-locação do imóvel ainda no período de aprovação do projeto.



# Sobre a votação e webcast

O voto pode ser realizado Via Plataforma ou Via Administradora (carta resposta).

Os cotistas com posição em bolsa deverão receber o link de votação diretamente por e-mail.

Para os cotistas com posição escritural, ou seja, sem um agente de custódia/corretora, basta preencher a carta resposta anexa à Carta Consulta conforme instruções na primeira página.

## PRAZO PARA RECEBIMENTO DOS VOTOS

**17h de  
11/08/22**

## PUBLICAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES

**15/08/22**

Para sanar eventuais dúvidas dos cotistas e esclarecer todos os pontos, a Rio Bravo realizará **dois webcasts aberto aos investidores**, com sessão de perguntas e respostas.

## WEBCAST #1

[Clique aqui](#) para acessar

**17h de  
15/06/22**

## WEBCAST #2

[Clique aqui](#) para acessar

**9h de  
19/07/22**

**ATENÇÃO:** em caso de dúvida, não hesite em contatar o RI pelos canais:  
[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)  
11 3509-6500  
Atendimento digital: [clique aqui](#)

riobravo.com.br

Seu  
investimento  
tem poder.



**RIO BRAVO**



*Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32*

*04551-065, São Paulo - SP - Brasil*

*Whatsapp: 11 3509 6600*

*ri@riobravo.com.br*

