

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 15.769.670/0001-44

Coordenador Líder e Administrador



RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, São Paulo - SP

Oferta pública de distribuição de 1.000.000 (um milhão) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) ("Oferta" e "Cotas"), todas nominativas e escriturais ("Oferta"), da 1ª (Primeira) Emissão do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.769.670/0001-44 ("Fundo"), no montante total de até:

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

Código ISIN das Cotas da 1ª Emissão do Fundo: BRRBVOCTF007

Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.

Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A administração do Fundo é realizada 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, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81 ("Administrador"), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), e da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("ICVM nº 472"). A Oferta foi aprovada pelo Administrador, conforme Regulamento do Fundo anexo ao Instrumento Particular de Constituição do Fundo celebrado em 19 de junho de 2012, e registrado em 20 de junho de 2012 sob o nº 1.679.832, alterado pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento, registrado em 17 de agosto de 2012, sob o nº 1.685.030, pelo Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento, registrado em 21 de setembro de 2012, sob o nº 1.688.784, bem como pelo Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento, registrado em 03 de outubro de 2012, sob o nº 1.689.872, alterado pelo Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento, registrado em 08 de novembro de 2012, sob o nº 1.693.460, todos perante o 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo - SP ("Regulamento"). O Fundo é disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela ICVM nº 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo seu Regulamento. A Oferta será coordenada pelo Administrador, acima qualificado ("Coordenador Líder"), em conformidade com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A Oferta foi registrada junto à CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/032, em 18/10/2012 e alterada em 05/12/2012, nos termos do Ofício CVM SRE/GER-2/Nº617/2012.

As Cotas serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", nas páginas 33 a 40 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados antes do investimento nas Cotas. Este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas atualmente vigentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas do Fundo, do Administrador, do Gestor, bem como dos riscos inerentes à Oferta.

O investimento do Fundo de que trata este Prospecto apresenta riscos para o Investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Investidor. O Fundo de investimento de que trata este Prospecto não conta com garantia do Administrador, do Gestor do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. As informações contidas nesse Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém, não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

A autorização para constituição e funcionamento do Fundo, bem como o registro da Oferta das Cotas, não implicam, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do seu Administrador, do Gestor, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e de ciência de risco ("Termo de Adesão ao Regulamento e de ciência de risco"), que recebeu exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação de valor e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor. Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção "Regras de Tributação do Fundo".

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Administrador e à CVM.

AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTA OFERTA E DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Administrador/Coordenador Líder



Gestor



Escriturador



Custodiante



Auditores Independentes



Assessores Legais



Instituições Consorciadas



A data deste Prospecto é 06 de dezembro de 2012

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
• Definições.....	5
• Sumário da Oferta	12
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	15
• Características da Oferta.....	17
• Cronograma Indicativo da Oferta	24
• Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da 1ª Emissão do Fundo	24
• Outras Informações.....	25
• Auditores Independentes	25
• Consultores Legais.....	26
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	27
4. FATORES DE RISCO	31
• Riscos associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos	33
• Riscos relacionados ao investimento em Cotas	33
• Riscos associados ao investimento no Fundo	35
• Riscos associados ao investimento em Imóveis	39
• Informações contidas neste Prospecto	40
5. O RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	41
• Base Legal	43
• Constituição e Prazo de Duração.....	43
• Público Alvo	43
• Administração	43
• Escrituração das Cotas do Fundo.....	47
• Demonstrações Financeiras e Auditoria	47
• Objetivo de Investimento e Política de Investimento.....	48
• Características, Direitos, Condições de Emissão, Subscrição e Integralização das Cotas	54
• Características das Cotas da 1ª Emissão do Fundo	56
• Assembleia Geral de Cotistas	57
• Liquidação do Fundo	59
• Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo	61
• Forma de Divulgação de Informações	63
• Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas	63
• Taxas e Encargos do Fundo	64
• Política de Distribuição e de Retenção de Resultados	66
• Remuneração do Administrador	66
• Regras de Tributação do Fundo	67
• Arbitragem.....	70
• Contratos Relevantes do Fundo	70
• Características Básicas do Fundo.....	71

6. VISÃO GERAL DO MERCADO	73
• O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	75
• O Setor Imobiliário - Histórico	78
7. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	81
• Visão Geral	83
• Estratégia de Investimento do Fundo.....	83
• Vantagens Competitivas	83
• Conflitos de Interesse.....	83
8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DO GESTOR	85
• Administrador, Coordenador Líder e Gestor	87
9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA	91
• Informações sobre as Partes	93
• Relacionamento entre as Partes	93
10. ANEXOS.....	95
• Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo	97
• Anexo II - Regulamento do Fundo	103
• Anexo III - Estudo de Viabilidade	165
• Anexo IV - Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM n.º 400.....	175
• Anexo V - Declaração do Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM n.º 400	179

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

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

“ <u>1ª Emissão</u> ”:	A 1ª Emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
“ <u>Administrador</u> ” ou “ <u>Rio Bravo</u> ”:	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, n.º 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81.
“ <u>Amortizações Programadas</u> ”:	Não obstante o Prazo de Carência de Amortização, as Cotas do Fundo serão objeto de amortização, em 10 (dez) parcelas anuais iguais e consecutivas, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será distribuído aos Cotistas, vencendo a primeira no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do Fundo, sendo que o prazo de investimento para alocar os recursos do Fundo será de 3 (três) anos
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Cotas de emissão do Fundo.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Anúncio de Início da Distribuição Pública de Cotas de emissão do Fundo.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
“ <u>Ativos Financeiros</u> ”:	Títulos de renda fixa, públicos ou privados e/ou cotas de fundos de investimentos que invistam, preponderantemente, em tais títulos, nos quais as disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas, a critério do Gestor, para atender às necessidades de liquidez do Fundo.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Os CRI em conjunto com as LCI, com as LH e com Cotas de FII que venham a ser adquiridos pelo Fundo.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	A KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.233, 8º e 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.755-217/0005-52.
“ <u>BACEN</u> ”:	Banco Central do Brasil.
“ <u>Benchmark</u> ”:	Rentabilidade esperada equivalente ao capital investido, atualizado pela taxa da Nota do Tesouro Nacional, Série B, com vencimento em 2020, apurada 4 (quatro) meses após a liquidação da oferta e fixada ao longo de todo o prazo do Fundo, acrescido de 2,00% (dois por cento), sendo a rentabilidade capitalizada e calculada <i>pro rata die</i> , considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

“ <u>BM&FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	O boletim de subscrição de Cotas do Fundo.
“ <u>Carência do Principal</u> ”:	2 (dois) anos.
“ <u>Carta Convite</u> ”:	Carta convite por meio da qual o Coordenador Líder irá, por intermédio da BM&FBOVESPA, convidar as Instituições Consorciadas a aderirem à Oferta, respeitados os processos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.
“ <u>CETIP</u> ”:	CETIP S.A. Mercados Organizados.
“ <u>CMN</u> ”:	Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”:	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
“ <u>Comprovante de Recolhimento da Taxa de Fiscalização</u> ”:	Guia de recolhimento da Taxa de Fiscalização CVM relativa à distribuição pública das Cotas, instituída pela Lei n.º 7.940, de 20/12/1989, à alíquota de 0,30% sobre o valor total da presente Oferta, conforme previsto no artigo 20, § 6º, da Lei n.º 8.383, de 30/12/1991.
“ <u>Comunicado ao Mercado</u> ”:	Comunicado ao mercado a ser publicado pelo Coordenador Líder até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação, informando ao mercado o montante total das Cotas subscritas até então e, aos Investidores cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada, sobre: (i) a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a publicação do Comunicado ao Mercado mencionado neste item; sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acréscimos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472, deduzidos dos encargos e tributos devidos e (ii) a possibilidade de nova adesão à Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador do Fundo, a partir da Data de Liquidação.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, firmado em 18 de setembro de 2012 entre o Fundo e o Coordenador Líder e a BM&FBOVESPA, conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, firmado em 11 de outubro de 2012, bem como pelo Segundo Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, firmado em 27 de novembro de 2012.

“ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado entre o Administrador e o Gestor em 18 de setembro de 2012, conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão, celebrado entre o Administrador e o Gestor em 08 de novembro de 2012.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.
“ <u>Cotas</u> ”:	Cotas de emissão do Fundo.
“ <u>Cotas de FII</u> ”:	Cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM n.º 472.
“ <u>Cotas do Lote Suplementar</u> ”:	Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.
“ <u>Cotas Adicionais</u> ”:	Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
“ <u>Cotistas</u> ”:	Titulares de Cotas.
“ <u>CRI</u> ”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.
“ <u>Crítérios de Concentração</u> ”:	<p>Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM n.º 409, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observados os seguintes critérios:</p> <p>(I) Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“<u>BACEN</u>”);</p> <p>(II) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o emissor for companhia aberta;</p> <p>(III) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o emissor for fundo de investimento;</p> <p>(IV) Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN; e</p> <p>(V) Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.</p>

“ <u>Crêterios de Elegibilidade</u> ”:	Os cr�terios de elegibilidade que deverão ser observados quando da aquisi�o pelo Fundo de um Ativo Imobiliário representado por CRI, conforme o disposto no Anexo I ao Regulamento do Fundo.
“ <u>Custodiante</u> ”:	Itaú Unibanco S.A., institui�o financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, inscrita no CNPJ/MF sob o n.� 60.701.190./0001-04.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data de integraliza�o das Cotas.
“ <u>Data de Início</u> ”:	A data de início do Fundo que � a data em que a CVM conceder o registro de funcionamento do Fundo.
“ <u>Data de Liquida�o</u> ”:	Data da primeira integraliza�o das Cotas do Fundo, que ocorrerá no dia 18 de dezembro de 2012.
“ <u>Dia útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
“ <u>Escriturador</u> ”:	Itaú Corretora de Valores S.A , devidamente autorizada pela CVM para a presta�o dos serviços de escritura�o de cotas, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10� andar (parte), CEP 04310-030, inscrito no CNPJ/MF sob n.� 61.194.353/0001-64.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	Estudo de Viabilidade do Fundo, que será elaborado pelo Gestor nos termos do Anexo III do Prospecto.
“ <u>FII</u> ”:	Fundo de Investimento Imobiliário;
“ <u>Fundo</u> ”:	Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
“ <u>Gestor</u> ”:	Rio Bravo Investimentos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administra�o de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.� 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.� 222, bloco B, 3� andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.� 03.864.607/0001-08.
“ <u>Governo Federal</u> ”:	Governo da República Federativa do Brasil.
“ <u>IBGE</u> ”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IGP-M</u> ”:	�ndice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Funda�o Getúlio Vargas.
“ <u>Institui�es Consorciadas</u> ”:	As corretoras de títulos e valores mobiliários contratadas e as institui�es financeiras autorizadas a operar no sistema de distribui�o de valores mobiliários e que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão � Oferta, a (i) operar em mercado de Bolsa no sistema eletrônico de negocia�o do segmento BOVESPA administrado pela BM&FBOVESPA e (ii) liquidar opera�es na Câmara de Compens�o e Liquida�o e Gerenciamento de Riscos de Opera�es no Segmento BOVESPA e da Central Depositária da BM&FBOVESPA, que aderirem � Oferta por meio do Termo de Adesão ao Contrato de Distribui�o.

“ <u>Instituições Participantes da Oferta</u> ”:	O Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, quando referidos em conjunto.
“ <u>Instrução CVM n.º 400</u> ”:	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
“ <u>Instrução CVM n.º 409</u> ”:	Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
“ <u>Instrução CVM n.º 472</u> ”:	Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
“ <u>Investidores</u> ”:	Todo e qualquer investidor que vier a adquirir as Cotas do Fundo, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, vedada a colocação para investidores que não tem permissão para adquirir cotas de fundo de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação vigente.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“ <u>IPC</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE.
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
“ <u>IR</u> ”:	Imposto de Renda.
“ <u>LCI</u> ”:	Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei n.º 8.668/93</u> ”:	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
“ <u>Lei n.º 9.779/99</u> ”:	Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
“ <u>Lei n.º 11.033/04</u> ”:	Lei n.º 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
“ <u>Lei n.º 12.024/09</u> ”:	Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009.
“ <u>LH</u> ”:	Letras Hipotecárias, emitidas nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
“ <u>Montante Mínimo para Subscrição</u> ”:	Significa a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a serem subscritas por cada Investidor na Oferta.
“ <u>NTN-B</u> ”:	Nota do Tesouro Nacional, Série B.
“ <u>Oferta</u> ”:	Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
“ <u>Período de Apuração</u> ”:	Para fins de cálculo do capital recuperado pelos Cotistas o saldo remanescente do valor investido será atualizado da Data da Início até o dia da primeira Amortização Programada e depois entre cada nova Amortização Programada, considerado o Benchmark.

“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:	São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador, (ii) o administrador ou controlador das demais Instituições Participantes da Oferta (iii) o administrador ou controlador do Gestor, (iv) as demais pessoas vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii), ou (iv).
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 48 deste Prospecto.
“ <u>Prazo de Carência de Amortização</u> ”:	Não obstante à distribuição de rendimentos, as Cotas poderão ser amortizadas, respeitado um prazo de carência para amortização de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Início.
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	O período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.
“ <u>Prospecto</u> ”:	Este Prospecto Definitivo da Oferta.
“ <u>Público Alvo</u> ”:	A Oferta tem como público alvo os Investidores.
“ <u>Quantidade Mínima de Investidores</u> ”:	A quantidade mínima de 50 (cinquenta) subscritores das Cotas objeto da Oferta, para que a Oferta possa ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 19 de junho de 2012, e registrado em 20 de junho de 2012, sob o nº 1.679.832, alterado pelo Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento, registrado em 17 de agosto de 2012, sob o n.º 1.685.030, pelo Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento, registrado em 21 de setembro de 2012, sob o nº 1688784, pelo Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento, registrado em 03 de outubro de 2012, sob o nº 1689872, bem como pelo Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento, registrado em 08 de novembro de 2012, sob o nº 1693460 todos perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
“ <u>Representantes dos Cotistas</u> ”:	A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
“ <u>Resolução CMN 2.689</u> ”:	Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e posteriores alterações.
“ <u>SECOVI</u> ”:	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.

“ <u>SELIC</u> ”:	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo a quantia equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários, sendo 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) devidos ao Gestor e 0,10% (dez centésimos por cento) devidos ao Administrador.
“ <u>Taxa de Performance</u> ”:	O Gestor, por sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo de parcela da Taxa de Administração, receberá uma taxa de performance calculada anualmente e paga, quando devida, na mesma data da Amortização Programada das Cotas, de acordo com as regras descritas no Artigo 30 e parágrafos do Regulamento, constante na sua página 21.
“ <u>Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição</u> ”:	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição a serem firmados pelas Instituições Consorciadas, representadas pela BM&FBOVESPA na forma do mandato outorgado na Carta Convite.
“ <u>Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco</u> ”:	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo, bem como manifestam ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas do Fundo.
“ <u>TR</u> ”:	Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil.
“ <u>Volume Mínimo da Oferta</u> ”:	O volume de 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão.
“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”:	O volume de 1.000.000 (um milhão) Cotas, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão.

SUMÁRIO DA OFERTA

Valor Total da Oferta	Até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Quantidade de Cotas da Oferta	Até 1.000.000 (um milhão) Cotas.
Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na Data de Liquidação.
Administrador e Coordenador Líder	Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda., acima qualificado.
Gestor	Rio Bravo Investimentos Ltda., acima qualificado.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificado.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas da 1ª Emissão serão distribuídas publicamente pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM n.º 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Prazo de Distribuição	O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data do registro da Oferta, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Montante Mínimo por Investidor :	<p>Cada investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.</p> <p>Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Colocação ou mesmo na hipótese de excesso de demanda e rateio proporcional, conforme procedimento abaixo descrito, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.</p> <p>Valor mínimo de aplicação subsequente no Fundo: não há.</p> <p>Valor máximo de aplicação no Fundo: não há.</p>
Volume Mínimo da Oferta e Quantidade Mínima de Investidores	A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador, em se verificando (i) a subscrição do Volume Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e (ii) a subscrição de Cotas por, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta e observada a Quantidade Mínima de Investidores, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

Cotas do Lote Suplementar e Cotas Adicionais	<p>Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.</p> <p>Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p>
Subscrição e Integralização das Cotas	<p>No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão, observando o Montante Mínimo para Subscrição equivalente a 100 (cem) Cotas, realizar a subscrição das Cotas perante o Coordenador Líder e as Instituições Participantes, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, sendo certo que a integralização das Cotas será realizada na data de liquidação estabelecida no Boletim de Subscrição, de acordo com o Preço de Integralização aplicável.</p> <p>Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM n.º 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas, incluindo os diretores estatutários do Administrador e dos Gestores. Os Investidores devem indicar, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade de Pessoa Vinculada.</p> <p>Na Data de Integralização das Cotas do Fundo, as Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão.</p>
Distribuição Parcial	<p>Na Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas em se verificando (i) a subscrição do Volume Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e (ii) a subscrição de Cotas por, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores</p>
Negociação	<p>As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.</p>
Público Alvo	<p>A presente Oferta é destinada aos Investidores.</p>

Inadequação de Investimento	<p>O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 35 a 41 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.</p>
Informações Adicionais	<p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</p> <p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e/ou à CVM.</p>

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

A 1ª Emissão de Cotas do Fundo, bem como a sua constituição e o inteiro teor do seu Regulamento, foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, em 19 de junho de 2012, o qual se encontra registrado no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo-SP, sob o n.º 1.679.832, em 20 de junho de 2012.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta e Volume Mínimo da Oferta

Será realizada a distribuição pública de até 1.000.000 (um milhão) Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, a ser atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e rentabilidade financeira líquida, deduzidas as provisões das despesas do Fundo desde a data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas, de comum acordo com o Administrador, desde que tenham sido subscritas Cotas representativas de, no mínimo, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e subscrição de Cotas por pelo menos 50 (cinquenta) investidores, portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta e subscrição pela Quantidade Mínima de Investidores, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. O Coordenador Líder, as Instituições Consorciadas da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Ainda, em se verificando a subscrição de Cotas representativas do Volume Mínimo da Oferta, o Administrador poderá requerer à CVM a autorização para funcionamento do Fundo.

Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido de Cotas do Lote Suplementar em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.

Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Os Cotistas e demais investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando da assinatura dos respectivos boletins de subscrição de Cotas ("Boletim de Subscrição"), condicionar sua adesão à Oferta no caso de não ser subscrita a totalidade das Cotas da Oferta e desde que observado o Volume Mínimo da Oferta e subscrição pela Quantidade Mínima de Investidores, podendo indicar seu desejo de (a) receber a totalidade das Cotas subscritas; (b) receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, respeitando o Montante Mínimo para Subscrição; ou (c) cancelar o investimento.

Na falta da indicação pelo Investidor no Boletim de Subscrição das opções a que se referem o parágrafo acima, presume-se o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

O Coordenador Líder publicará até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação, o Comunicado ao Mercado informando o montante total das Cotas subscritas até então e informando aos Investidores, cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada, sobre: (i) a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a publicação do Comunicado ao Mercado; sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472, deduzidos dos encargos e tributos devidos e (ii) a possibilidade de nova adesão à Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador do Fundo, a partir da Data de Liquidação.

Na hipótese de não colocação do Volume Mínimo da Oferta, todos os Investidores que já tiverem subscrito e integralizado Cotas no âmbito da Oferta receberão por meio de procedimento adotado pela BM&FBOVESPA os montantes utilizados para integralização das Cotas, sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução ICVM 472, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo

Cada investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão. Não há valores mínimos para aplicações subsequentes em Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

Não há valor máximo para aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

Público Alvo

A presente Oferta é destinada aos Investidores.

Prazo de Distribuição

O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de registro da Oferta, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder da Oferta, em conjunto com as Instituições Consorciadas, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas do Fundo conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

A distribuição das Cotas do Fundo será realizada observando as seguintes formas e condições, vedada a colocação para investidores que não tem permissão para adquirir cotas de fundo de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação vigente (“Plano da Oferta”):

- i) Observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início, e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores.

- ii) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400.
- iii) Iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta, mediante a assinatura do boletim de subscrição das Cotas (“Boletim de Subscrição”) e do “Termo de Adesão ao Regulamento” (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sendo certo que a integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço de Emissão aplicável e com o procedimento descrito abaixo.
- iv) Caso na Data de Liquidação, seja verificado excesso de demanda por Cotas, será realizado o rateio proporcional das ordens para subscrição e integralização das Cotas colocadas na Data de Liquidação. Caso o Coordenador Líder opte por não encerrar a oferta na Data de Liquidação e aguardar o término no Prazo de Colocação para alocar as ordens dos investidores para atingir o Volume Total da Oferta, e ocorra excesso de demanda, será realizado o rateio proporcional das Cotas subscritas pelos Investidores que formalizaram os Boletins de Subscrição após a Data de Liquidação. Nesta hipótese, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo para Subscrição.
- v) Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas.
- vi) A Oferta poderá ser encerrada com distribuição parcial das Cotas, de comum acordo com o Administrador, desde que tenham sido subscritas Cotas em montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta e atingida a Quantidade Mínima de Investidores na Data de Liquidação. Ainda, o Coordenador Líder pode optar por não encerrar a Oferta na Data de Liquidação e aguardar o término no Prazo de Colocação para alocar as ordens dos investidores para atingir o Volume Total da Oferta.
- vii) Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, mediante a resolução do Boletim de Subscrição, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder ou à respectiva Instituição Participante até as 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicado diretamente e por escrito da suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (a) e (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

- viii) Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados, mediante resolução do Boletim de Subscrição, conforme aplicável, e o Coordenador Líder comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta, comunicação essa que, ao menos em relação aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta, deverá ser feita de forma individualizada e por escrito, independentemente da publicação de comunicado ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.
- ix) A integralização das cotas ocorrerá em 18 de dezembro de 2012 (“Data de Liquidação”), direto com o Administrador ou de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25 (“BM&FBOVESPA”). As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Liquidação serão realizadas junto ao Administrador do Fundo, em datas a serem por ele definidas, devendo os investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo após a Data de Liquidação contatar diretamente o Coordenador Líder.
- x) Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação, o Coordenador Líder deverá publicar o Comunicado ao Mercado informando o montante total das Cotas subscritas até então e informando aos Investidores, cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada, sobre: (i) a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a publicação do Comunicado ao Mercado; sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acréscimos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472, deduzidos dos encargos e tributos devidos e (ii) a possibilidade de nova adesão à Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador do Fundo, a partir da Data de Liquidação.
- xi) Após o encerramento da Oferta, será publicado Anúncio de Encerramento informando o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

Subscrição e Integralização das Cotas

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor deverá assinar o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pelo Coordenador Líder ou instituição contratada, conforme o caso, bem como o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e do Prospecto do Fundo, (ii) que tomou ciência (a) dos objetivos do Fundo, (b) de sua Política de Investimento, (c) da composição de sua carteira, (d) da Taxa de Administração devida e demais custos, (e) dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como (f) da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

A primeira liquidação das Cotas (“Primeira Liquidação”) será realizada nos seguintes termos, observado o disposto no Regulamento de Operações e seus procedimentos operacionais:

(i) até às 9h00 da Data da Liquidação as Cotas deverão ter sido integralmente depositadas pelo Fundo na BM&FBOVESPA. As Cotas da Oferta depositadas pelo Fundo deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer encargos, ônus ou gravames;

(ii) até às 10h00 da Data da Liquidação, a BM&FBOVESPA deverá informar ao Coordenador Líder acerca dos montantes líquidos a serem transferidos:

(iii) até às 10h30 da Data da Liquidação, a BM&FBOVESPA deverá receber a planilha de liquidação do Coordenador Líder com as indicações do valor líquido a ser pago ao emissor e os valores referentes às comissões devidas por conta da liquidação financeira;

(iv) até às 11h30 da Data da Liquidação, a BM&FBOVESPA deverá informar ao Coordenador Líder acerca do recebimento dos valores totais depositados na sua conta de liquidação, identificando os respectivos investidores, que não efetuaram o depósito integral e os valores correspondentes; e

(v) até às 15h00 da Data da Liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir ao emissor, nas conta informada à BM&FBOVESPA pelo Coordenador Líder, por meio da BM&FBOVESPA, os respectivos montantes a ela informados pelo Coordenador Líder;

(vi) até às 15h00 da Data da Liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir aos investidores o respectivo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta.

As liquidações na Data de Liquidação que ocorrerem diretamente com o Administrador deverão ser informadas pelo Coordenador Líder à BM&FBOVESPA, inclusive para que esta realize os cálculos de rateio ou de cancelamento de ordens condicionadas na Data de Liquidação, sendo que a BM&FBOVESPA será responsável apenas pelo rateio das ordens realizadas no seu ambiente de negociação.

Somente a primeira liquidação, na Data de Liquidação, será realizada junto à BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas não colocadas ao término do Prazo de Colocação serão canceladas.

Após a data de publicação do Anúncio de Encerramento de Distribuição das Cotas, as mesmas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas (“Falha”), o Investidor poderá integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador após a Data de Liquidação. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo Investidor após a Data de Liquidação, o Coordenador Líder poderá integralizar as Cotas objeto da Falha pelo Preço de Emissão, hipótese em que referido Investidor será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do Coordenador Líder.

Inadequação de Investimento

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 35 a 41 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

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

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

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM n.º 400.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

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

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM n.º 400, no prazo de até 3 (três) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

Regime de Distribuição das Cotas do Fundo

A distribuição de Cotas será liderada e realizada, em regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder, o qual poderá contratar terceiros devidamente habilitados para distribuir Cotas.

No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão, observando o Montante Mínimo para Subscrição, realizar a subscrição das Cotas perante o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM n.º 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, mediante a resolução do Boletim de Subscrição, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta até às 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicado diretamente e por escrito da suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (a) e (b) acima, presumindo se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados, mediante a resolução do Boletim de Subscrição, e o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos investidores o cancelamento da Oferta, comunicação essa que, ao menos em relação aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta, deverá ser feita de forma individualizada e por escrito, independentemente da publicação de comunicado ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Na Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas em se verificando (i) a subscrição do Volume Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e (ii) a subscrição de Cotas por, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Sem prejuízo da forma de divulgação das informações do Fundo, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal “Valor Econômico”, de modo a garantir aos Investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Contrato de Garantia de Liquidez

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Cronograma Indicativo da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	26/06/2012
2.	Obtenção do Registro da Oferta	18/10/2012
3.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/10/2012
4.	Publicação do Anúncio de Início	22/10/2012
5.	Comunicado ao Mercado referente à alteração da Oferta com abertura do período de desistência	30/11/2012
6.	Fim do período de desistência da Oferta	07/12/2012
7.	Fim do prazo de investimento para a Primeira Liquidação	12/12/2012
8.	Alocação das Ordens	13/12/2012
9.	Primeira Liquidação	18/12/2012
10.	Comunicado ao Mercado com Resultado da Primeira Liquidação	Até o dia 24/12/2012
11.	Publicação do Anúncio de Encerramento	180 dias após o início da Oferta

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da 1ª Emissão do Fundo

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$) ⁽¹⁾	% sobre o total da Oferta ⁽¹⁾
Apresentação a Investidores e Impressão de Prospectos	5.000,00	0,01%
Publicações Legais	71.800,00	0,07%
Comissão de Estruturação / Custos de Colocação	2.000.000,00	2,00%
Advogados	60.000,00	0,06%
Custos de Correio	1.000,00	0,00%
Taxa para registro na CVM	82.870,00	0,08%
Taxa para registro na BM&FBovespa após o término da emissão	7.700,00	0,01%
Despesa de Liquidação em Bolsa	40.000,00	0,04%
Total dos custos⁽¹⁾	2.268.370,00	2,27%

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

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% sobre o total da Oferta *
100,00	2,27	2,27%

* Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

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

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de aproximadamente R\$ 2,27 (dois reais e vinte e sete centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 2,27% (dois inteiros e vinte e sete centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta, qual seja, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), e 2,27% (dois inteiros e vinte e sete centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, qual seja, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o valor da Cota na Data de Emissão, ou seja, R\$ 100,00 (cem reais).

A cópia do Comprovante de Recolhimento da Taxa de Fiscalização, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 26 de junho de 2012.

Outras Informações

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

Coordenador Líder e Administrador

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar
São Paulo - SP
At.: Sr. Miguel Russo Neto
Tel.: (11) 3509-6600
Fax.: (11) 3509-6699

Website: <http://www.riobravo.com.br> (Nessa página clicar em “Investimentos Imobiliários” e, em seguida, clicar em “Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, para acessar, em “Documentos da 1ª Emissão”, o link referente ao documento cuja visualização seja desejada, “Prospecto” ou “Regulamento”)
Ouvidoria: 0800 722 9910
Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - CVM
Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, 340 - 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
São Paulo - SP
Website: www.cvm.gov.br

Auditores Independentes

KPMG Auditores Independentes
Av. Borges de Medeiros, 2233 - 8º e 9º andar
At.: Paulo Ricardo Alaniz
Tel: (51) 3303-6041
Fax: (51) 3303-6001
Correio Eletrônico: palaniz@kpmg.com.br
Website: <http://www.kpmg.com/br/pt/paginas/default.aspx>

Consultores Legais

PMKA Advogados

Avenida das Nações Unidas, 4.777, 13º andar
São Paulo, SP

At.: Alexandre Assolini

Tel: (11) 3133-2500

Fax: (11) 3133-2505

Correio Eletrônico: aam@pmka.com.br

Website: www.pmka.com.br

Ambiente de Negociação

BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar

São Paulo - SP

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br/noticiashome/prospectos.aspx?idioma=pt.br> (Nessa página, no menu “Ofertas Públicas”, clicar em “Ver todas as ofertas em andamento”; clicar no link contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no link referente ao documento cuja visualização seja desejada, como em “Prospecto” ou “Regulamento”)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O Administrador do Fundo estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta sejam de aproximadamente R\$ 97.731.630,00 (noventa e sete milhões, setecentos e trinta e um mil e seiscentos e trinta reais), após a dedução das despesas de constituição do Fundo e das demais despesas estimadas a ela relativas, considerando a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Os recursos obtidos pelo Fundo serão preponderantemente aplicados, observada a Política de Investimento do Fundo, em Ativos Imobiliários, sendo que parcela de tais recursos poderá ser investida em Ativos Financeiros, a critério do Gestor, a fim de atender as necessidades de liquidez do Fundo.

Em cumprimento à Política de Investimento, o Gestor buscará alocar até o final do período para o enquadramento da carteira 90% (noventa por cento) dos recursos captados na Oferta em CRI, 5% (cinco por cento) dos recursos captados na Oferta em LCI e 5% (cinco por cento) dos recursos captados na Oferta em LH, excluindo-se os recursos aplicados em títulos e valores mobiliários líquidos com a finalidade de atender às necessidades de caixa do Fundo.

Para informações sobre a estratégia de investimento do Fundo, ver Seção “Estratégia de Investimento do Fundo” na página 88 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando portanto sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de

suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por CRI, LH, LCI e Cotas de FII, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares propriedade sobre os CRI, as LH, as LCI ou as Cotas de FII.

Risco tributário

A Lei n.º 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

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

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Riscos associados ao investimento no Fundo

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos CRI, das LH, das LCI e das Cotas de FII em que o Fundo venha a investir.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis.

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LH, LCI e Cotas de FII, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, o Administrador poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos Imobiliários a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pelo Administrador e pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relativos aos CRI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.*” Em seu parágrafo único, prevê que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Riscos atrelados aos fundos investidos

O Administrador e o Gestor desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Risco de aporte de recursos adicionais

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

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado

Os Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Risco de o Fundo não ser constituído

Existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso não seja subscrito no âmbito da 1ª Emissão o valor mínimo estabelecido no respectivo Suplemento. Assim, caso tal valor mínimo não seja atingido, o Administrador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco de inexistência de quorum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

O estudo de viabilidade apresentado no Anexo VIII deste Prospecto Definitivo foi elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo econômico do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses conforme melhor descrito no item “Risco de Conflito de Interesses” deste Prospecto. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Risco de conflito de interesses

O Regulamento prevê a contratação de empresas do mesmo grupo do Administrador para a prestação de serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo. Além disso, a Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Ocorre que o Gestor, instituição ligada ao Administrador, é a instituição responsável pela seleção dos ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

As operações realizadas entre Gestor e outras empresas do grupo do Administrador podem ser processadas em eventual situação de conflito de interesses. Apesar da manifestação de ciência e concordância pelos Investidores de que poderá efetivamente haver situações de conflito de interesses entre as partes quando da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, na hipótese de ocorrência de transações fora das condições de mercado ou em eventual situação de conflito de interesses o Fundo e os Cotistas poderão ser afetados adversamente.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição dos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

O Fundo terá prazo de duração de 12 (doze) anos, contados a partir da data em que a CVM conceder o registro de funcionamento do Fundo.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Adicionalmente, conforme previsto acima, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRI, o patrimônio separado em questão. Sendo assim, a concentração por patrimônio separado está limitada ao percentual acima; todavia, a concentração por devedor poderá ser superior àquela determinada no artigo 6º parágrafo 2º do Regulamento.

Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Imobiliários

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros Ativos imobiliários ou Ativos Financeiros, nos termos previstos no Regulamento.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos Critérios de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos associados ao investimento em Imóveis

Risco de Desapropriação

O investimento do Fundo em Ativos Imobiliários pressupõe a existência de créditos imobiliários subjacentes vinculados a imóveis, sendo que a eventual desapropriação, parcial ou total, do imóvel a que estiver vinculado o respectivo imóvel pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos Ativos Imobiliários.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular relativamente a tal imóvel, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais

Por se tratarem os Ativos Imobiliários de investimento em direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) pelo originador dos direitos creditórios e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos CRI, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Informações Contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI e IBGE, dentre outras.

5. O RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Base Legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei n.º 8.668/93 e a Instrução CVM n.º 472.

Constituição e Prazo de Duração

A constituição do Fundo foi formalizada em 19 de junho de 2012, com a aprovação do inteiro teor do seu Regulamento, tendo seu respectivo ato de constituição sido registrado em 20 de junho de 2012, sob o nº 1.679.832, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

O Fundo terá prazo de duração de 12 (doze) anos contados a partir da data em que a CVM conceder o registro de funcionamento do Fundo.

Público Alvo

O Fundo é destinado a todo e qualquer investidor que vier a adquirir as cotas do Fundo, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Administração

Compete ao Administrador, observadas as restrições impostas pela Lei n.º 8.668/93, pela Instrução CVM n.º 472, pelo Regulamento, ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) administrar o Fundo, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do Fundo;
- (ii) convocar e presidir a Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo do disposto no artigo 34 do Regulamento; e
- (iii) contratar o auditor independente do Fundo.

No uso de suas atribuições o Administrador tem poderes para:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto 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) transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e
- (v) representar o Fundo em juízo ou fora dele.

Constituem obrigações do Administrador:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c) a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e do Gestor.

- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (iii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (iv) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda
- (v) em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (ii) acima até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM n.º 472 e no Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

Gestor

Para o exercício de suas atribuições, o Administrador contratou, às suas expensas, conforme previsto no Regulamento, o Gestor, para prestar, entre outros, os seguintes serviços:

- (i) adquirir, alienar e gerenciar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira de investimentos do Fundo, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;
- (ii) conduzir e executar estratégia de investimento em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, buscando obter a melhor rentabilidade para o Fundo, analisando e selecionando os Ativos Imobiliários;
- (iii) realizar a prospecção e originação de CRI;
- (iv) fornecer ao Administrador todos os documentos que amparam os CRI apresentados ao Fundo, incluindo, sem limitação e quando aplicável, (a) cópia dos respectivos contratos representativos dos direitos creditórios imobiliários, (b) termo de securitização, (c) matrícula de imóveis, e todo e qualquer documento solicitado vinculado à emissão dos CRI e (d) material explicativo dos CRI contendo (i) seus termos e condições gerais, (ii) os critérios de elegibilidade adotados na seleção dos créditos imobiliários (iii) as características do(s) empreendimento(s) e do(s) originadores dos créditos imobiliários; e
- (v) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados.

A remuneração devida ao Gestor poderá ser paga diretamente pelo Fundo, deduzindo-se tal valor da remuneração devida ao Administrador.

Substituição do Administrador, do Gestor e de outros prestadores de serviço do Fundo

O Administrador e o Gestor deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese de renúncia do Administrador ou do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia deste.

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

Na hipótese de descredenciamento do Administrador ou do Gestor para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger 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.

No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM deverá nomear Administrador temporário até a eleição de nova administração. No caso de descredenciamento do Gestor, o Administrador exercerá temporariamente as funções do Gestor até a eleição do respectivo substituto.

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

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do Administrador assim nomeado.

Restrições às operações do Fundo

É vedado ao Administrador e ao Gestor, 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 a 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 o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor, ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 59 do Regulamento;
- (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 n.º 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 quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

Responsabilidade

O Administrador e o Gestor, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos do Regulamento e da Instrução CVM n.º 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM n.º 472, do Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados 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.

O Administrador e o Gestor, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 29 do Regulamento, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, Gestor, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

A obrigação de ressarcimento imediato acima prevista 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. O disposto acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que o Administrador, o Gestor, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Administrador desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

Escrituração das Cotas do Fundo

Para prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, o Fundo contratou o Itaú Corretora de Valores S.A , devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de cotas, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar (parte), inscrito no CNPJ/MF sob n.º 61.194.353/0001-64.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente pela KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.233, 8º e 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.755-217/0005-52.

Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

O Administrador deverá elaborar as demonstrações financeiras do Fundo, observado o acima disposto, e o relatório semestral de acompanhamento das atividades do Fundo, contemplando:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando os objetivos, montantes dos investimentos, receitas auferidas e origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - (a) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - (c) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório, caso o Fundo venha a deter imóveis;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) a rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- (vi) valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
- (vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de (i) preponderantemente, CRI; bem como (ii) LH, (iii) LCI e (iv) Cotas de FII, quais sejam os Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar aos Cotistas do Fundo uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Imobiliários e do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados, sob a gestão do Gestor (conforme definido abaixo), conforme legislação e regulamentação aplicáveis, em CRI, observadas as seguintes disposições:

- (i) O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Imobiliários;
- (ii) A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento;
- (iii) Quando da aquisição de um Ativo Imobiliário representado por CRI, o Gestor levará em consideração os Critérios de Elegibilidade;
- (iv) O Fundo poderá alienar Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer de seus Cotistas, ao Gestor, ou a outras pessoas, desde que o faça em condições idênticas às que prevaleçam no mercado ou em que o Fundo contrataria com terceiros;
- (v) As LH e LCI objeto de investimento pelo Fundo deverão ser emitidas por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "A-";
- (vi) As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas, a critério do Gestor, em Ativos Financeiros, para atender às necessidades de liquidez do Fundo;
- (vii) Os Ativos Financeiros representados por títulos de renda fixa privados deverão ser emitidos por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "A-"; e
- (viii) O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja sempre, no máximo, até o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Competirá exclusivamente ao Gestor a decisão sobre aquisição, alienação ou renegociação dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo, independentemente de autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto no Regulamento do Fundo.

O Gestor, em nome do Fundo, poderá adquirir, alienar ou renegociar Ativos Imobiliários em condições diversas das estabelecidas no Regulamento, mediante prévia e expressa autorização da Assembleia Geral de Cotistas.

Após a realização de cada uma das emissões de Cotas do Fundo, o Gestor terá o prazo de até 3 (três) anos após a data de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento e Critérios de Concentração.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM n.º 409, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observados os seguintes Critérios de Concentração:

- (I) Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN;
- (II) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o emissor for companhia aberta;
- (III) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o emissor for fundo de investimento;
- (IV) Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN; e
- (V) Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos do inciso I do parágrafo 1º do artigo 86 da Instrução CVM n.º 409, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão.

Adicionalmente aos Critérios de Concentração acima previstos, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no artigo 86, Parágrafo Segundo, inciso II da Instrução CVM n.º 409, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em Ativos de Liquidez, em cotas de fundos Investidos administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma do artigo 86, Parágrafo Primeiro, inciso IV da Instrução CVM n.º 409.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada de acordo com o quorum estabelecido no artigo 44 do Regulamento, ou seja, dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas.

Critérios de Elegibilidade Aplicáveis aos CRI alvo de investimento pelo Fundo

Os CRI objeto de investimento pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

- i) Os CRI podem ser lastreados em créditos decorrentes de empreendimentos imobiliários;
- ii) Os CRI podem ser lastreados em créditos decorrentes de empreendimentos imobiliários de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento neste sentido, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do Regulamento;
- iii) A somatória dos créditos decorrentes de empreendimentos imobiliários em fase de obras dentro de cada CRI poderá ser de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

iv) Os CRI objeto de investimento pelo FUNDO poderão ser emitidos e/ou originados por quaisquer companhias securitizadoras devidamente habilitadas para tanto;

v) CRI com lastreado em créditos imobiliários pulverizados de natureza Residenciais e/ou Comerciais:

- Somatório da Série Subordinada do CRI + *Overcollateral* + Excesso de *Spread* > 10%;
- LTV máximo de 85% e médio de 75% para carteiras performadas;
- Em caso de imóveis não-performados (acima de 50% dos recebíveis de empreendimento sem “habite-se” / Termo de Verificação de Obras - TVO), o GESTOR tem que atender dois dos seguintes critérios:
 - (i) ter empresa cujo rating seja acima de “BBB-” garantindo a performance do imóvel;
 - (ii) ter seguro performance;
 - (iii) ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10% do valor da obra; ou
 - (iv) ter a liberação dos recursos disponibilizado ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma físico-financeiro da obra.

vi) CRI com lastro em créditos imobiliários corporativo (Built to Suit, Sale Lease Back, CCI ou outros tipos de lastros corporativos):

- Rating da empresa devedora ou garantidora acima de “A-” ou LTV abaixo de 50% ou Somatório da série subordinada do CRI + *Overcollateral* + Excesso de *Spread* > 30%.
- Em caso de imóveis a performar, o GESTOR tem que atender pelo menos dois dos seguintes critérios:
 - (i) ter empresa cujo rating seja acima de “BBB-” garantindo a performance do imóvel;
 - (ii) ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10% do valor da obra;
 - (iii) ter a liberação dos recursos ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma físico-financeiro da obra; ou
 - (iv) ter seguro performance.

vii) CRI com lastro em créditos imobiliários decorrentes de operações com Shopping Center:

- Rating da empresa acima de “BBB-” ou LTV abaixo de 50% ou Somatório da série subordinada do CRI + *Overcollateral* + Excesso de *Spread* > 10%.
- Em caso de imóveis a performar, o GESTOR tem que atender pelo menos dois dos seguintes critérios:
 - (i) ter empresa cujo rating seja acima de “BBB-” garantindo a performance do imóvel;
 - (ii) ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10% do valor da obra;
 - (iii) ter a liberação dos recursos ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma físico-financeiro da obra; ou
 - (iv) ter seguro performance.

Os CRI objeto de investimento pelo Fundo, que sejam emitidos por empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

- i) O Fundo só poderá comprar os CRI se a cessão dos créditos imobiliários não tiver sido feita com ágio, a não ser que a cedente se coobrigue à devolução do ágio aos investidores do CRI em caso de pré-pagamento da operação;

- ii) A remuneração da empresa ligada ao Administrador ou ao Gestor pela estruturação/originação de operações, que recaia sobre a estrutura dos CRI, se dará pela diferença da taxa de aquisição do lastro do CRI e a taxa de emissão do respectivo CRI, sendo paga mensalmente ao longo da duração do CRI, sempre limitada a 2,00% (dois por cento) ao ano;
- iii) Os CRI deverão necessariamente ser objetos de: (a) oferta pública nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, devidamente registrada na CVM; (b) oferta pública em lote único e indivisível, dispensada automaticamente de registro nos termos do artigo 5º da Instrução CVM n.º 400/03; ou (c) oferta pública com esforços restritos de colocação, dispensada automaticamente de registro nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

Pipeline de Operações

CRI Centro de Distribuição - Built to Suit

Volume Sênior	R\$ 200.000.000,00
Subordinação	-
Overcollateral / Excesso de Spread	-
Devedor	Locatário do CD
Lastro	Contrato Atípico de locação (Built to Suit) de Centro de Distribuição
Garantias	<ul style="list-style-type: none">• Recurso disponibilizado ao longo da obra• Valor da operação 10% maior que o valor orçado da obra• Aval dos acionistas do empreendedor• Carência de três meses entre o início do CRI e da obra
Prazo Final / Duration	144 meses/ 84 meses
Taxa	IPCA + 8% a.a.
Juros	Mensal
Amortização	Mensal

CRI Empreendimentos Residenciais

Volume Sênior	R\$ 42.000.000,00
Subordinação	20%
Devedor	Mutuários compradores dos imóveis(60%) e Cedente (40%, via CCB)
Lastro	Contratos de Compra e Venda de empreendimentos Residenciais e CCB emitida contra a Cedente
Garantias	<ul style="list-style-type: none">• Hipoteca dos terrenos durante o período de obras e alienação fiduciária dos imóveis após a entrega das obras;• Cessão fiduciária dos recebíveis imobiliários em garantia do pagamento da CCB;• Subordinação de 20%;• Coobrigação durante todo o prazo da operação.
Prazo Final / Duration	78 meses/ 35 meses
Taxa	IGP-M + 9,75%
Juros	Mensal
Amortização	Mensal

CRI Companhia Hipotecária

Volume Sênior	R\$ 16.000.000,00
Subordinação	20%
Overcollateral / Excesso de Spread	Diferença entre taxa de originação e 12%
Devedor	Credores
Lastro	Contratos de Comercialização de compradores de imóveis
Garantias	<ul style="list-style-type: none">• Regime Fiduciário• Garantia real representada por alienação fiduciária dos imóveis• Fundo de reserva equivalente a três pagamentos do CRI
Prazo Final / Duration	72 meses/ 36 meses
Taxa	IGP-M + 10%
Juros	Mensal
Amortização	Mensal

CRI Pulverizado Residencial

Volume Sênior	R\$ 85.000.000,00
Subordinação	4%
Overcollateral / Excesso de Spread	11%
Devedor	Mutuários compradores de imóveis
Lastro	Contratos de compra e venda decorrentes da compra de lotes
Garantias	<ul style="list-style-type: none">• Garantia real representada pela dação em pagamento dos lotes• Fundo de reserva equivalente a 15% do valor das cotas seniores• Obrigação da Cedente em constituir Alienação Fiduciária dos créditos não performados
Prazo Final / Duration	108 meses/ 36 meses
Taxa	IGPM + 8,3%
Juros	Mensal
Amortização	Mensal

Características, Direitos, Condições de Emissão, Subscrição e Integralização das Cotas

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, em uma única classe, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da 1ª (primeira) emissão ("1ª Emissão"), nos termos do Suplemento da 1ª Emissão anexo ao Regulamento.

As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400 ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM n.º 472.

As Cotas de cada emissão deverão ser totalmente distribuídas no prazo estabelecido no respectivo Suplemento, observados o disposto na Instrução CVM n.º 472 e na Instrução CVM n.º 400 ou na Instrução CVM n.º 476, conforme o caso.

Enquanto não se encerrar a distribuição das Cotas de cada emissão, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e aplicadas pelo Gestor em conformidade com o disposto no artigo 5º do Regulamento do Fundo.

O patrimônio autorizado do Fundo corresponde a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Patrimônio Autorizado").

Novas emissões de Cotas, até o limite do Patrimônio Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do Administrador, de comum acordo com o Gestor sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que emissões de novas Cotas acima do Patrimônio Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quorum de deliberação estabelecido no Regulamento do Fundo, desde que permitido pela legislação vigente.

Não obstante o disposto acima, enquanto não houver previsão expressa, legal e/ou regulamentar, permitindo a realização de novas emissões de Cotas a exclusivo critério do Administrador de comum acordo com o Gestor, as novas emissões de Cotas do Fundo dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador ou a Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, deverá fixar o preço de emissão das Cotas acima mencionadas levando em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Não será concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo para a subscrição de novas Cotas, exceto se, caso aplicável, o Administrador conceder tal direito em Novas Emissões dentro do Patrimônio Autorizado ou, se for a Assembleia Geral de Cotistas responsável por aprovar a nova emissão, esta deliberar pela outorga do direito de preferência.

Quando da realização de Novas Emissões, os seus subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

Características e Negociações das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e possuem a forma escritural, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das Cotas.

A instituição financeira prestadora de serviços de Cotas escriturais, conforme contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Cotas, é Escriturador, instituição devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas em depósito, a fim de comprovar a titularidades das Cotas do Fundo.

A qualidade de Cotista comprova-se pelo registro de Cotistas ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferência de valores mobiliários previstas na Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de Cotas pertencentes ao Cotista, conforme os registros do Fundo. As Cotas conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleia Geral de Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

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

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.

Os Cotistas não têm qualquer direito real sobre os imóveis cujos créditos lastreiam a emissão dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidas no Regulamento.

O valor patrimonial da Cota será calculado, dividindo-se o valor do patrimônio líquido do Fundo, apurado conforme o disposto na regulamentação em vigor, pela quantidade de Cotas emitidas, e divulgado mensalmente ao mercado e aos Cotistas.

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

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas única e exclusivamente na BM&FBOVESPA.

O subscritor não poderá, qualquer que seja a forma, transferir a terceiros as Cotas que tiver subscrito de uma determinada emissão, enquanto não tiver integralizado a totalidade das séries subscritas. Será, no entanto admitida a transferência das Cotas a terceiros no caso da operação abranger a totalidade das Cotas, integralizadas ou não, de uma determinada emissão e desde que o cessionário ou adquirente assumam a responsabilidade de integralizar as Cotas ainda não integralizadas.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário de valores mobiliários, após a integralização do preço de emissão.

Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos no Regulamento para o investimento inicial no Fundo.

Cumpridos os requisitos estabelecidos no Regulamento e apresentado o pedido de transferência, deverá a instituição prestadora de serviços de cotas escriturais efetivá-la no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

O Administrador poderá determinar a suspensão dos serviços de transferência de Cotas nos períodos que antecederem as datas fixadas para a distribuição de dividendos, para a amortização parcial das Cotas ou para a realização de Assembleia Geral de Cotistas, vedada a suspensão desses serviços por prazo superior, em cada caso, a 10 (dez) dias consecutivos e, durante o ano, a 90 (noventa) dias, ressalvada a possibilidade de suspensão desses serviços pelo prazo necessário à realização de Assembleia Geral de Cotistas mediante processo de consulta.

A suspensão dos serviços de transferência deverá ser comunicada ao mercado e aos Cotistas mediante publicação no jornal utilizado para divulgação de informações sobre o Fundo.

Características das Cotas da 1ª Emissão do Fundo

Nos termos do Suplemento constante do Anexo III ao Regulamento do Fundo, as Cotas da 1ª Emissão do Fundo contam com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da aprovação da 1ª Emissão: 19 de junho de 2012.
- b) Quantidade de Cotas: 1.000.000 (um milhão) Cotas.
- c) Classe(s) de Cotas: classe única.
- d) Quantidade de Séries: 1 (uma) única série.
- e) Valor Nominal Unitário inicial das Cotas: R\$ 100,00 (cem reais).
- f) Valor total da 1ª Emissão, na data de emissão: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
- g) Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição) e Quantidade Mínima de Subscritores: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e 50 cinquenta investidores.
- h) Regime de distribuição: As Cotas da 1ª Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM n.º 400, sob o regime de melhores esforços.
- i) Prazo de distribuição: 6 (seis) meses contados da data de concessão do registro da Oferta pela CVM.
- j) Intermediário Líder da distribuição: o Administrador.
- k) Prazo de integralização: As Cotas deverão ser integralizadas à vista, no prazo a ser informado oportunamente no curso da emissão de Cotas.

- l) Preço de integralização: As Cotas deverão ser integralizadas pelo valor de abertura da Cota do Dia Útil da efetiva disponibilidade dos recursos na conta do Fundo, observado que na primeira integralização de cotas, o preço unitário de integralização corresponderá a R\$ 100,00 (cem reais).
- m) Forma de integralização das Cotas: As Cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos e condições previstos nos respectivos Boletins de Subscrição e neste Prospecto.
- n) Taxa de Ingresso: Não há.
- o) Remuneração das Cotas: As Cotas da 1ª Emissão receberão distribuições mensais de rendimentos, conforme descrito no Regulamento.
- p) Amortização das Cotas: Em 10 (dez) parcelas anuais iguais e consecutivas, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será ser distribuído aos Cotistas, vencendo a primeira no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do Fundo

Assembleia Geral de Cotistas

Nos termos do Regulamento do Fundo, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alterar o Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo;
- (iii) destituir o Administrador, o Gestor, e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) autorizar a emissão de novas Cotas pelo Fundo, observado o disposto no artigo 11 do Regulamento;
- (v) eleger e destituir o Representante dos Cotistas;
- (vi) determinar ao Administrador a adoção de medidas específicas de Política de Investimento que não importem em alteração do Regulamento do Fundo;
- (vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (viii) apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) aumentar as despesas e encargos do Fundo;
- (x) alterar o mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (xi) deliberar sobre a amortização de capital do Fundo;
- (xii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xiii) analisar as situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas no Regulamento.
- (xiv) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento, inclusive sobre a entrega de títulos e valores mobiliários que compõem o patrimônio do Fundo aos Cotistas; e
- (xv) Deliberar sobre a contratação de formador de mercado.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) do Administrador ou qualquer outro prestador de serviços identificados no Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente ao Administrador, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

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

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhado a cada Cotista. A convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

A ausência de resposta conforme acima no prazo previsto no caput será considerado como abstenção nas deliberações realizadas por meio de processo de consulta.

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

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

As deliberações da Assembleia Geral 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 abaixo.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos itens (ii), (iii), (vii), (viii) e (ix) acima.

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.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

O Administrador do Fundo que receber tal solicitação pode:

- (i) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- (ii) mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

O Cotista que utilizar a faculdade prevista acima deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta. O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista acima mencionada.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do item (ii) acima, serão arcados pelo Administrador do Fundo.

Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear Representantes dos Cotistas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Liquidação do Fundo

O Fundo terá prazo de duração de 12 (doze) anos, contados a partir da data em que a CVM conceder o registro de funcionamento do Fundo.

Não obstante o Prazo de Carência de Amortização, as Cotas do Fundo serão objeto de Amortização Programada, em 10 (dez) parcelas anuais iguais e consecutivas, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será distribuído aos Cotistas, vencendo a primeira no 36° (trigésimo sexto) mês após o início do Fundo, sendo que o prazo de investimento para alocar os recursos do Fundo será de 3 (três) anos

A critério do Gestor, por ocasião da alienação, total ou parcial, de investimentos integrantes da carteira do Fundo, poderá o respectivo produto, oriundo de tal alienação ser destinado à amortização de Cotas, observado o Benchmark e a Taxa de Performance.

Ainda no que tange à amortização de Cotas, será observado o disposto no parágrafo 5º do artigo 21 do Regulamento.

O Gestor poderá deliberar pela retenção, pelo Fundo, dos valores mencionados nesse artigo, de forma a permitir a utilização destes na realização de outros investimentos em Ativos Imobiliários, bem como na reposição do caixa do Fundo.

As Cotas de emissão do Fundo não são resgatáveis, mas poderão ser amortizadas, no todo ou em parte, conforme as Amortizações Programadas nos termos do parágrafo 4º do artigo 21 do Regulamento, nos termos do parágrafo 1º do artigo 50 do Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou conforme as Amortizações Programadas. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Gestor, conforme o caso, poderão deliberar pela amortização de Cotas mediante a entrega dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, caso em que definirá as condições para tal amortização.

Os tributos eventualmente incidentes sobre a distribuição dos rendimentos descritos no item acima serão de responsabilidade dos Cotistas, na condição de contribuintes, conforme definido na legislação tributária em vigor, cuja forma de recolhimento poderá ser alterada a qualquer tempo.

Sem prejuízo de outras penalidades aplicáveis, o Cotista que deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao Fundo conforme anteriormente estabelecido, terá os dividendos e juros sobre o capital próprio a que fizer jus utilizados para compensação dos débitos existentes com o Fundo até o limite de seus débitos.

Ao final de seu prazo de duração ou de sua prorrogação, o Fundo entrará em liquidação, nos termos da legislação aplicável.

A liquidação do patrimônio do Fundo será realizada de acordo com as respectivas características e com o mercado em que sejam negociados, devendo o Administrador iniciar a divisão do patrimônio líquido do Fundo entre os Cotistas, observadas as suas participações percentuais no Fundo.

A liquidação do Fundo será realizada de uma das formas a seguir:

- (i) Venda, por meio de transações privadas, dos títulos e valores mobiliários que compõem o a carteira do Fundo que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;
- (ii) Venda, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, dos títulos e valores mobiliários que compõem o a carteira do Fundo que sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) Entrega de títulos e valores mobiliários que compõem o patrimônio do Fundo conforme deliberado por Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade.

Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos Alvos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, o Gestor, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

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

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 o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) o termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput deste artigo, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- (iii) o comprovante do protocolo do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo

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

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período;
e
 - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

- (ii) Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção, caso o Fundo venha a ter imóveis;
- (iii) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iv) Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
 - b) o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM n.º 472, o qual deverá conter, no mínimo:
 - 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;
 - 3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO, relativas ao semestre findo;
 - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório, caso o FUNDO venha a deter imóveis;
 - 4) relação das obrigações contraídas no período;
 - 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
 - 6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
 - 7) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.
- (v) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º do artigo 39, da Instrução n.º 472/08 e no item (b) do inciso IV acima e o parecer do auditor independente;
- (vi) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária;

- (vii) Até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (viii) Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;
- (ix) Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e
- (x) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Forma de Divulgação de Informações

As informações relativas ao Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador: na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n. 222, Bloco B, 3º Andar e <http://www.riobravo.com.br>, respectivamente.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação das informações referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- (iii) prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400; e
- (iv) fatos relevantes.

Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, os Cotistas poderão entrar em contato com as instituições abaixo indicadas.

Durante a Oferta:

Coordenador Líder

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia
São Paulo, SP.

At.: Fabio Ohara Ishigami

Website: <http://www.riobravo.com.br>

Tel.: (11) 3509-6600

Fax.: (11) 3509-6699

Correio Eletrônico: contato@riobravo.com.br

Após o encerramento da Oferta:

Administrador

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia
São Paulo, SP.

At.: Bruno Margato / Alexandre Fernandes e Souza

Website: <http://www.riobravo.com.br>

Tel.: (11) 3509-6600

Fax.: (11) 3509-6699

Correio Eletrônico: contato@riobravo.com.br

Ouvidoria

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia
São Paulo, SP.

At.: Miguel Russo Neto

Website: www.riobravo.com.br

Tel.: 0800 722 9910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Ambiente de Negociação

BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar
São Paulo - SP

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br/noticiashome/prospectos.aspx?idioma=pt.br> (Nessa página, no menu “Ofertas Públicas”, clicar em “Ver todas as ofertas em andamento”; clicar no link contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no link referente ao documento cuja visualização seja desejada, como em “Prospecto” ou “Regulamento”)

Taxas e Encargos do Fundo

Nos termos do Regulamento, constituem encargos do Fundo:

- (i) A Taxa de Administração;
- (ii) A Taxa de Performance;

- (iii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iv) Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472;
- (v) Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (vi) Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo;
- (viii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (ix) Honorários e despesas relacionadas às atividades (i) de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo; e (ii) de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, se aplicável;
- (x) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (xi) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiii) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472;
- (xiv) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se aplicável, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas; e
- (xv) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM n.º 472 como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, incluindo, mas não se limitando, à remuneração do Gestor.

O pagamento das despesas mencionadas acima poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da taxa de administração cobrada pelo Administrador.

Caso o Administrador contrate formador de mercado com a finalidade de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas com registro para negociação; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, a remuneração do formador de mercado será paga pelo Administrador ou, se vier a ser permitido pela regulação, pelo Fundo.

O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance ou de saída.

O Fundo poderá cobrar de taxas de ingresso para o investimento em mercado primário nas Cotas de uma ou mais emissões, conforme venha a ser especificamente previsto no Suplemento da respectiva Emissão.

Na presente emissão não será cobrada taxa de ingresso.

Política de Distribuição e de Retenção de Resultados

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, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado e, 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
- (ii) A distribuição de rendimentos prevista no caput deste artigo será realizada mensalmente, no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.
- (iii) O montante do lucro financeiramente realizado, que não for distribuído aos Cotistas, na forma estabelecida no item (i) acima, terá a destinação que lhe der o Gestor, respeitada a Política de Investimento do Fundo.
- (iv) Não obstante à distribuição de rendimentos, as Cotas poderão ser amortizadas, respeitado o Prazo de Carência.
- (v) Não obstante o Prazo de Carência de Amortização, as Cotas do Fundo serão objeto de amortização, em 10 (dez) parcelas anuais iguais e consecutivas, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será distribuído aos Cotistas, vencendo a primeira no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do Fundo, sendo que o prazo de investimento para alocar os recursos do Fundo será de 3 (três) anos.
- (vi) No caso de pré-pagamento de operações de CRI componentes da carteira do Fundo, os montantes pré-pagos poderão, a critério do Gestor, ser objeto de amortização de cotas ou terão a destinação que lhe der o Gestor, respeitada a Política de Investimento do Fundo.

Remuneração do Administrador e do Gestor

O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo a quantia equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários, sendo 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) devidos ao Gestor e 0,10% (dez centésimos por cento) devidos ao Administrador. A Taxa de Administração será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas, mensalmente, no dia 15 de cada mês.

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

O Administrador 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 no Regulamento.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de (i) custódia de ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, e (ii) auditoria independente, os quais poderão ser cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos no Regulamento.

O Gestor, por sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Administração acima mencionada, receberá a Taxa de Performance calculada anualmente e paga, quando devida, na mesma data da Amortização Programada das Cotas, de acordo com as seguintes regras:

- (i) O capital apurado será primeiro distribuído entre os Cotistas, observando-se o Benchmark, ou seja, buscando uma rentabilidade esperada equivalente ao capital investido, atualizado pela NTN-B, com vencimento em 2020, acrescido de 2,00% (dois por cento), calculada todo dia 6 do mês de apuração, que coincidirá com a Amortização Programada, sendo a rentabilidade capitalizada e calculada pro rata die, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias. Para fins de cálculo do capital recuperado pelos Cotistas o saldo remanescente do valor investido será atualizado de acordo com o Período de Apuração.
- (ii) A Taxa de Performance paga ao Gestor corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder o Benchmark. Em cada Amortização Programada, a Taxa de Performance será calculada e paga ao Gestor, caso devida.
- (iii) Caso na data de qualquer Amortização Programada os rendimentos distribuídos no Período de Apuração sejam inferior ao Benchmark, o Custodiante calculará o Benchmark consolidado desde a Data de Início até à data da Amortização Programada em questão e a Taxa de Performance devida neste período, conforme metodologia estabelecida pelo Administrador.
- (iv) Nesta hipótese, todo e qualquer valor recebido pelo Gestor a título de Taxa de Performance até então que estiver acima do valor de Taxa de Performance devida neste período consolidado deverá ser restituído pelo Gestor do Fundo exclusivamente por meio de desconto da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor, conforme previsto em contrato específico, durante o próximo Período de Apuração.
- (v) Caso, no momento de liquidação do Fundo, exista qualquer valor a ser reembolsado pelo Gestor ao Fundo nos termos do parágrafo 3º, o Administrador solicitará, por escrito, o pagamento pelo Gestor do saldo a ser reembolsado no prazo de até 60 (sessenta) dias.

Regras de Tributação do Fundo

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

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

IOF/Títulos

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

IOF/Câmbio

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

Não obstante o disposto acima, na hipótese de o investimento em cotas do Fundo vir a ser considerado como renda fixa, os Cotistas Qualificados poderão estar sujeitos à alíquota do IOF/Câmbio de 6% (seis por cento), nos termos do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, alterado pelo Decreto n.º 7.330, de 18 de outubro de 2010.

Imposto de Renda

O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos Cotistas do Fundo (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas do Fundo, (b) o resgate de cotas do Fundo, (c) a amortização de cotas do Fundo, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento do Fundo.

- (i) Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.
- (ii) Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 2.689 (“Cotistas Qualificados”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

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

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

Nos termos da Lei n.º 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. Nesse caso, caberá aos Cotistas apurarem o ganho e recolherem o respectivo tributo, sendo a alíquota do referido imposto 20% (vinte por cento).

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os FII são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/1993, da Lei nº 9.779/1999, da Instrução CVM nº 472 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM nº 472 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409.

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

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:

- Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

- O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

Ainda, o investidor pessoa física recebe rendimentos sem pagar Imposto de Renda, uma vez que os rendimentos distribuídos pelo Fundo são isentos de IR, desde que: a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% de cotas do Fundo; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% do rendimento total distribuído pelo Fundo; c) as cotas do Fundo sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; d) o Fundo tenha no mínimo 50 cotistas, de acordo com a Lei n.º 11.033/04.

Outras Considerações

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

Arbitragem

O Fundo, seus Cotistas e o Administrador resolverão, 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.

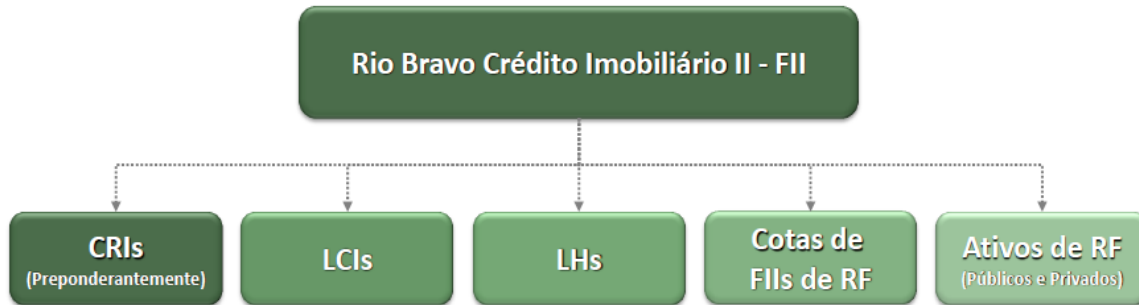
As despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados, conforme mencionado acima, deverão ser pagos pela parte vencida.

Contratos Relevantes do Fundo

Dentre os contratos relevantes celebrados pelo Fundo, destacam-se:

- (i) Contrato de Gestão da Carteira de Investimentos do Fundo, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor; e
- (ii) Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Cotas, celebrado entre o Escriturador e o Administrador.

Características Básicas do Fundo



Objetivo: Capturar demanda por produtos de renda fixa isentos de imposto de renda para pessoa física (ex.: CRIs e LCIs), assim como por novos produtos estruturados do setor de crédito imobiliário.

Público Alvo: Público em Geral

Investidores pessoa física de títulos de RF isentos como LCIs e CRIs (demanda reprimida);
Fundos de Pensão investidores de papéis e fundos de RF indexados à inflação

Estratégia de Gestão: Fundo Estruturado de RF de Recebíveis Imobiliários

O fundo comprará predominantemente ativos Financeiros de Base Imobiliária (CRIs, LCIs, LHs e Cotas de FIIs).



○ **Prazo:** 12 anos;

○ **Carência Principal:** 2 anos (primeira amortização ao final do 3º ano);

○ **Renda Mensal:** Target NTN-B 2020 + 2%*;

○ **Amortização Anual:** 10 amortizações iguais consecutivas;

○ **Prazo de Investimento:** 3 anos;

○ **1º Emissão:** até R\$ 100 milhões.

* A rentabilidade do fundo buscará o retorno da NTN-B 2020, verificado no momento em que o fundo completar seis meses de existência, acrescido de 2% ao ano ("Benchmark"). Por exemplo: caso o retorno na NTN-B 2020 seja IPCA + 5% a.a., o fundo buscará entregar IPCA + 7% a.a.. **O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA DE RENTABILIDADE DO FUNDO.**

- **Tipo de Fundo:** Fundo Imobiliário (Fundo Fechado);
- **Prazo do Fundo:** 12 anos;
- **Tipo de Investidor:** Público em Geral;
- **Emissão da Oferta Pública:** R\$ 100 milhões;
- **Subscrição e Integralização das cotas:** conforme cronograma indicativo da oferta constante da página 25 do Prospecto;
- **Distribuição de Rendimentos:** Mensal;
- **Liquidez:** Não há resgates. As cotas poderão ser negociadas em Bolsa;
- **Benchmark:** NTN-B 2020 + 2%*;
- **Taxa de Administração:** 0,83% a.a.;
- **Taxa de Performance:** 20% do que exceder o Benchmark (paga anualmente e com Clawback**);
- **Aplicação mínima:** R\$ 10 mil.

* A rentabilidade do fundo buscará o retorno da NTN-B 2020, verificado no momento em que o fundo completar seis meses de existência, acrescido de 2% ao ano ("Benchmark"). Por exemplo: caso o retorno na NTN-B 2020 seja IPCA + 5% a.a., o fundo buscará entregar IPCA + 7% a.a.. **O BENCHMARK NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA DE RENTABILIDADE DO FUNDO.**

** Caso em um determinado ano a rentabilidade do fundo não atinja a rentabilidade proporcionada pela NTN-B 2020 + 2% a.a., o fundo devolverá ao cotista, em montante o bastante para que a rentabilidade do período findo seja equivalente à da NTN-B 2020+2% a.a., valor retido como taxa de performance nos períodos anteriores.

6. VISÃO GERAL DO MERCADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

O mercado imobiliário brasileiro vem apresentando recordes de crescimento nos últimos anos, acompanhando o crescimento estável da economia do país, e beneficiado pelo aumento da renda média da população e por uma crescente busca por investimentos alternativos que se mostrem mais rentáveis para os investidores.

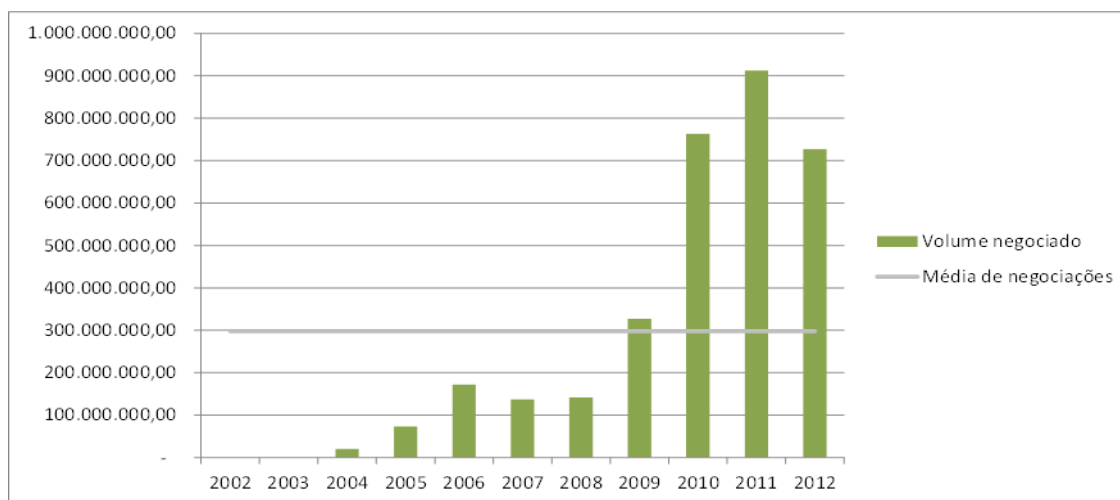
A ampliação do volume de concessão de crédito, o alongamento dos prazos de financiamento e o desenvolvimento do financiamento via mercado de capitais, com relevante participação de capital estrangeiro, são fatores que também fomentaram este crescimento. Tudo isso contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil. Só no ano de 2012, até maio, já foram registradas 22 (vinte e duas) novas ofertas que totalizam aproximadamente R\$ 5,0 bilhões de novas cotas de FII, sendo que no ano de 2011 foram registradas R\$ 7,7 bilhões em cotas de FII, e R\$ 9,8 bilhões em 2010.

Os FII são veículos de investimento criados para explorar um ou mais ativos imobiliários, uma ou várias classes de ativos, detidos por um ou mais investidores na fração ideal de suas participações no empreendimento (cotistas). Os FII alocam seus recursos essencialmente em imóveis, já construídos ou em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

Os resultados dos FII provêm essencialmente das receitas de locação, exploração e/ou venda dos seus ativos e direitos relacionados a eles. Os FII são fundos fechados, onde não é possível realizar o resgate de suas cotas. Para dar saída ao investimento, é necessária a alienação das cotas para terceiros, seja via bolsa de valores, mercado de balcão organizado, ou venda direta (privada) entre as partes.

Atualmente, a grande procura por investimentos em FII, reflete uma tendência de aquecimento do mercado, o que contribui para a valorização dos preços de negociação e para o aumento da liquidez nas negociações das cotas dos FII, aumentando o interesse dos investidores por esta classe de ativos. Não obstante, o investimento em Cotas do Fundo não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário ainda encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores.

O gráfico abaixo demonstra a liquidez dos FII que possuem suas cotas listadas no mercado secundário desde o ano de 2002 até 2012, sendo que até abril de 2012, já foi negociado 80% do volume total negociado em 2011:



Fonte: BM&FBovespa.

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09.

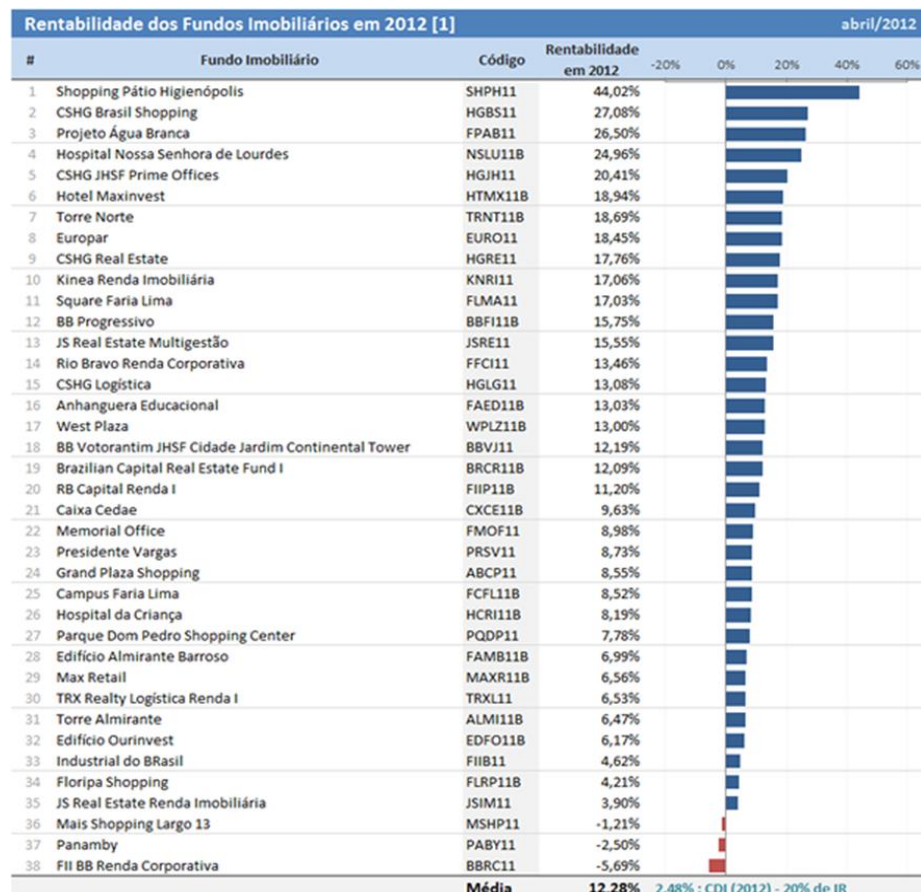
O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionados, pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

O aumento da procura por cotas de FII está relacionada às características de distribuição de rendimentos, normalmente mensais, pagos aos cotistas e ao perfil de baixo risco de mercado que o investimento imobiliário apresenta. O Gráfico abaixo mostra a presença nos Pregões das transações de cotas no mercado secundário:

Liquidez dos Fundos Imobiliários						abril/2012
#	Fundo Imobiliário	Código	Presença nos Pregões [1] ↓	Gráfico Presença nos Pregões	Liquidez Relativa [2]	Gráfico Liquidez Relativa
1	West Plaza	WPLZ11B	99,60%		57,35%	
2	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	99,60%		17,77%	
3	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	99,60%		18,82%	
4	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	99,60%		20,12%	
5	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	99,21%		31,33%	
6	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	98,81%		173,52%	
7	Hotel Maxinvest	HTMX11B	98,81%		50,05%	
8	BB Progressivo	BBF111B	96,83%		7,80%	
9	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBV111	95,63%		5,34%	
10	Square Faria Lima	FLMA11	95,24%		2,79%	
11	Presidente Vargas	PRSV11	94,44%		13,77%	
12	Europar	EURO11	92,86%		11,03%	
13	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	92,61%		8,59%	
14	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	92,06%		14,06%	
15	CSHG Real Estate	HGRE11	89,29%		4,99%	
16	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	88,89%		5,74%	
17	Floripa Shopping	FLRP11B	88,89%		22,45%	
18	Projeto Água Branca	FPAB11	86,11%		4,54%	
19	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	85,32%		11,30%	
20	Torre Almirante	ALMI11B	83,73%		4,82%	
21	Hospital da Criança	HCRI11B	82,54%		12,71%	
22	Anhanguera Educacional	FAED11B	82,54%		11,19%	
23	Campus Faria Lima	FCFL11B	81,75%		11,35%	
24	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	81,35%		1,43%	
25	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	75,79%		5,77%	
26	Grand Plaza Shopping	ABCP11	71,03%		0,36%	
27	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	69,05%		7,68%	
28	Max Retail	MAXR11B	66,67%		14,98%	
29	RB Capital Renda I	FIIP11B	62,30%		7,72%	
30	CSHG Logística	HGLG11	57,14%		6,75%	
31	Caixa Cedeas	CXCE11B	51,59%		4,19%	
32	Industrial do Brasil	FIIB11	49,04%		10,40%	
33	Torre Norte	TRNT11B	48,02%		0,53%	
34	Memorial Office	FMOF11	43,25%		1,67%	
35	Panamby	PABY11	30,95%		1,24%	
36	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	24,35%		3,80%	
37	Edifício Ourinvest	EDFO11B	23,41%		1,44%	
38	JS Real Estate Renda Imobiliária	JSIM11	18,55%		1,19%	
		Média:	76,22%	Média:	15,54%	

Fonte: Fundo imobiliário - Consultoria de Investimentos, Balanço anual os Fundos Imobiliários 2010.

O FII também se mostra atrativo por possibilitar a entrada de pequenos investidores no mercado de capitais e permitir o acesso a grandes empreendimentos, ou a uma carteira diversificada de ativos, que não seriam acessíveis aos investidores individuais. Além disso, o cotista de um FII usufrui da isenção de imposto de renda nas distribuições de rendimentos, desde que atendidos os requisitos estabelecidos pela legislação. O gráfico abaixo demonstra a rentabilidade dos FII no período entre janeiro e abril de 2012:



Fonte: Fundo imobiliário - Consultoria de Investimentos, Balanço anual os Fundos Imobiliários 2010.

O Setor Imobiliário - Histórico

Nos últimos anos, o Brasil tem apresentado uma estabilidade econômica propiciada pelo controle da inflação, em linha com o regime de metas, crescimento moderado, e com uma consistente busca pela diminuição na taxa de juros. Tais medidas visam fomentar o aumento nos investimentos públicos e privados e um crescimento sustentável no médio e longo prazo.

Os principais fatores político-econômicos que colaboram para o cenário de crescimento atual no mercado brasileiro são, entre outros, o aumento real e gradativo do salário mínimo, maior acesso ao crédito, estabilidade monetária e cambial, e o crescimento da confiança do consumidor brasileiro.

Nesse contexto macroeconômico brasileiro, grande parte dos especialistas do mercado observa que para manter esse crescimento estável da economia é preciso também, melhorar e aumentar a infraestrutura do país, de forma que seja possível acompanhar o significativo progresso de todos os setores e indústrias nacionais. Nesse sentido, é fundamental o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil colaborando para o aumento da infraestrutura do país, principalmente para os próximos anos em que serão realizados eventos importantes como a Copa do Mundo, em 2014, e os Jogos Olímpicos, em 2016.

O crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro está ligado com os fatores demográficos, econômicos e financeiros. Dessa forma, observa-se um maior impulso no mercado imobiliário nas regiões Sul e Sudeste. Isso porque essas zonas apresentam maior densidade populacional e população absoluta, além de um maior desenvolvimento econômico (representam mais de 40% do PIB nacional) ante as demais regiões. Soma-se a isto uma maior renda per capita. Esses fatores, aliados com investimentos externos e demais fatores econômicos, colaboram para uma expansão sustentável do mercado imobiliário como um todo, principalmente nos segmentos residencial, comercial e varejo.

Atualmente, como medidas de incentivo ao mercado imobiliário, há crescentes esforços por parte das instituições financeiras e do governo visando aumentar a oferta de crédito imobiliário, principalmente para a classe de baixa renda no caso de imóveis residenciais. Cabe destacar o desenvolvimento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem como meta construir um milhão de casas populares para famílias de baixa renda e com isso reduzir o déficit habitacional brasileiro, além de alongar os prazos de financiamento, e desenvolver o setor da construção civil.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Visão Geral

Com a administração e gestão da Rio Bravo, o Fundo conta com o *know-how*, a *expertise* e os elementos necessários para a formação de uma excelente carteira de Ativos Imobiliários.

Estratégia de Investimento do Fundo

A estratégia de investimento do Fundo será orientada pelos seguintes princípios:

O Rio Bravo Crédito Imobiliário II Fundo de Investimento Imobiliário - FII é um fundo estruturado para gestão ativa. O Gestor tem poder discricionário para decidir sobre quais ativos serão colocados na carteira do Fundo, levando em consideração as práticas usualmente empregadas em operações realizadas no âmbito do mercado de capitais brasileiro, respeitados os critérios de elegibilidade aplicados ao CRI objeto de investimento do Fundo e sua Política de Investimentos. Todas as decisões de investimento serão tomadas mediante aprovação em comitê de crédito do Gestor, com material de avaliação preparado por equipe própria de análise e formalização em atas do comitê.

O Gestor buscará, no menor tempo possível, investir a vasta maioria dos recursos do Fundo em CRI. Após a integralização de cotas, o Fundo poderá investir em Ativos Financeiros ou LH e/ou LCI e/ou Cotas de FII de curto prazo, conforme Política de Investimentos do Fundo, com o objetivo de remunerar os recursos líquidos do Fundo enquanto a carteira definitiva de CRI não puder ser totalmente investida. A preferência por LH e LCI será concedida no intuito de preservar o benefício tributário de isenção de IR aos investidores do Fundo, no que tange aos rendimentos distribuídos por estes títulos ao Fundo, os quais não se sujeitam à tributação. No entanto, não há garantia que sempre será possível investir os recursos líquidos do Fundo em ativos que preservem o benefício tributários supra citado.

Vantagens Competitivas

Através desta Estratégia de Investimentos e da estrutura do Fundo e o Gestor colocam à disposição dos investidores a sua capacidade técnica e as suas equipes de análise, como forma de obter uma carteira de ativos com lastro imobiliário adequada para atender os objetivos de rentabilidade do Fundo, minimizando ao máximo os riscos inerentes ao investimento nestes tipos de ativos.

Com 10 anos de experiência atuando nos mercados imobiliário e de gestão de fundos, a Rio Bravo considera-se apta a desempenhar as funções de gestão de carteira do Fundo de forma diferenciada, com equipes de avaliação de ativos imobiliários e de risco de crédito internas, totalmente alinhadas com os objetivos dos investidores, e remuneração exclusiva a partir da taxa de administração do Fundo, sem conflitos de interesse.

Conflitos de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas;

II - a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;

III - a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV - a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação de serviços para o Fundo.

Consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

As demais operações entre o Fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DO GESTOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DO GESTOR

Administrador, Coordenador Líder e Gestor

As atividades de Administração do Fundo e Coordenação da Oferta serão realizadas pela Administradora, enquanto que as atividades de gestão do Fundo serão realizadas pela Rio Bravo Investimentos Ltda., ambas empresas do Grupo Rio Bravo. A remuneração da Gestora será deduzida da taxa de administração devida a Administradora.

Fundada em janeiro de 2000 como um Administrador de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil.

O Administrador é liderado por 3 (três) sócios principais: Mario Fleck (CEO da Rio Bravo e ex-CEO da Accenture no Brasil), Gustavo Franco (Presidente do Conselho e Estrategista-Chefe da Rio Bravo, ex-presidente do Banco Central) e Paulo Bilyk (CIO da Rio Bravo e ex-sócio e Diretor Executivo do Banco Pactual).

Atualmente, o Grupo Rio Bravo possui aproximadamente R\$6,0 bilhões de ativos sob sua gestão em fundos estruturados e mais de 100 (cem) profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Miami.

Nossas estratégias de investimentos compreendem 5 (cinco) áreas: Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Fundos Imobiliários, Multigestores e *Private Equity & Venture Capital*.

A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 70 (setenta) investidores institucionais brasileiros (incluindo mais de 50 fundos de pensão e as principais instituições financeiras brasileiras) e mais de 300 (trezentos) investidores pessoas físicas de alta renda.

A Rio Bravo também presta toda uma gama de serviços de atendimento à pessoas físicas, com produtos próprios e de terceiros, para investidores e *family offices*, inclusive internacionais.

Ao prover serviços para investidores, a Rio Bravo desenvolveu uma operação de administração de fundos imobiliários que se tornou uma das maiores do País, atendendo investidores institucionais e individuais.

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do País, gerindo 26 (vinte e seis) fundos de investimento imobiliários, com investimentos em imóveis que superam R\$2,8 bilhões.

Atividades Desenvolvidas como Administradora do Fundo

A Rio Bravo, na qualidade de Administradora do Fundo, tem todas as responsabilidades previstas na Instrução CVM 472.

A Rio Bravo pratica todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do Fundo, de acordo com as decisões dos Cotistas, além de ser responsável pelo cálculo dos rendimentos a serem distribuídos, pela elaboração e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo e pelo atendimento aos Cotistas.

Administradores da Rio Bravo

Paulo Bilyk - Chief Investment Officer:

Paulo A. P. Bilyk é o *chief investment officer* da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios fundadores da empresa em 2000.

Anteriormente, Paulo foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual (atualmente BTG Pactual), onde dirigiu o departamento de finanças corporativas, que passou a integrar em 1992 como associado. Nessa atividade Paulo assessorou grandes e médias empresas no Brasil em aquisições e vendas de ativos, operações de mercados de capitais e reestruturações de dívidas.

Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itautec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil, lidando com assuntos relacionados ao Departamento de Comércio norte-americano e participando da equipe que deu início a uma joint venture da empresa com a IBM para a comercialização do sistema AS/400 no Brasil.

Paulo Bilyk formou-se em administração pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy em 1992.

Gustavo H. B. Franco - Estrategista-chefe e Presidente do Conselho de Administração:

Gustavo H. B. Franco é o estrategista-chefe da Rio Bravo, presidente do conselho de administração e um dos sócios fundadores.

Foi presidente do Banco Central do Brasil entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos 4 (quatro) anos anteriores, diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real.

Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais.

De 1986 a 1993, Gustavo foi professor e pesquisador do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - atividade que retomou em 2004 - e foi consultor de diversas organizações internacionais, de órgãos do governo federal, de Estados e do Município do Rio de Janeiro, bem como de várias empresas privadas nacionais e estrangeiras. Também foi professor visitante e *fellow* na University of California Los Angeles, Stanford e Harvard.

Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem 10 (dez) livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas.

Seus escritos podem ser encontrados em sua home page: www.econ.puc-rio.br/gfranco

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

Mario Fleck - Presidente:

Mário Fleck é o presidente da Rio Bravo desde janeiro de 2009, depois de 4 (quatro anos) como diretor de renda variável.

Naquela posição, Mário ajudou a criar e gerir o Rio Bravo Fundamental FIA, o fundo de valor e ativismo da Rio Bravo, do qual continua sendo o gestor.

Mário veio para a Rio Bravo depois de trabalhar 28 (vinte e oito) anos na Accenture, sendo 14 (quatorze) como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e se tornou sócio em 1986. Liderou o Grupo de Produtos de Consumo até 1990, quando passou a presidir a empresa no Brasil. Também integrou o conselho mundial da empresa e liderou projetos para clientes como o Grupo Pão de Açúcar, Sadia e Vale, entre outros.

Mário é membro do conselho de administração da Cremer e da Eternit, foi conselheiro da Unipar e da Ferbasa, e é conselheiro de 3 (três) empresas não listadas em Bolsa: Disec, Direct Talk e Tecnológica.

Mário Fleck formou-se em engenharia mecânica e industrial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ).

Alexandre Fernandes e Souza - Diretor de Renda Fixa:

Alexandre Fernandes e Souza juntou-se à Rio Bravo por meio da aquisição da MVP - Mercatto Ventura Partners, da qual era sócio fundador. É um dos executivos gestores do fundo MVAP Tech desde sua criação, estando diretamente envolvido com a estruturação e monitoramento de todos os seus investimentos. Antes disso, trabalhou como analista sênior da área de private equity da Albion Alliance e analista sênior para o setor elétrico no Banco Bozano Simonsen, tendo atuado na maioria dos processos de privatização conduzidos pelo governo brasileiro naquele setor. Anteriormente, trabalhou também na Ativa CTVM e na PriceWaterhouseCoopers.

Alexandre Fernandes e Souza é formado em Administração em Empresas pela PUC-RJ e completou vários cursos de extensão focados em private equity na Harvard Business School.

Fabio Ohara Ishigami - Diretor, Distribuição Institucional:

Fabio Ohara Ishigami passou a integrar a Rio Bravo em 2003, como responsável pela distribuição institucional de produtos.

Anteriormente, supervisionou a carteira de investimentos dos fundos de pensão como diretor de investimentos da Secretaria de Previdência Complementar (SPC), nos anos de 2001 e 2002. Foi responsável pela área de operações estruturadas de *corporate bank* do Banco Itaú, onde ingressou após ter trabalhado por vários anos no banco de investimentos do Banco Francês e Brasileiro.

Fabio possui larga experiência na estruturação de operações de captação de recursos para empresas brasileiras nos mercados doméstico e internacional, bem como em operações de crédito corporativo.

Fabio Ohara formou-se em engenharia de produção pela Escola Politécnica da USP, em 1991, e concluiu seu MBA na University of California - Berkeley, com foco em *Finance and General Management* em 1999, tendo também cursado o mestrado em Economia Política na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP).

Miguel Russo Neto - Diretor de Operações, Compliance e Risco

Miguel Russo é diretor da Rio Bravo desde junho de 2007, responsável pela Diretoria de Operações, Jurídico, Risco e Compliance, e sócio da Rio Bravo. Trabalhou de 1992 a 2007 na Sul América Investimentos, onde foi responsável por administração de risco, compliance, jurídico, tecnologia e back office. Também trabalhou na administração de fundo de fundos e na área de produtos.

Miguel formou-se em Economia pela FEA/USP e concluiu seu mestrado em Modelagem Matemática em Finanças pelo IME-FEA/USP em 2004.

Pedro Bohrer Amaral - Gerente Jurídico

Pedro Amaral se juntou à Rio Bravo em 2011 como gerente jurídico. Anteriormente, Pedro trabalhou no Silveiro Advogados e no Veirano Advogados, em Porto Alegre, e no Berg & Parker LLP em San Francisco. Em 2007, Pedro ingressou no Shearman & Sterling LLP, escritório de advocacia internacional, onde atuou na área de mercado de capitais em Nova Iorque e São Paulo. Durante sua experiência no Shearman & Sterling LLP, Pedro foi também alocado temporariamente no Barros y Errázuriz, escritório de advocacia chileno, e na Ecopetrol S.A., petroleira colombiana, com a finalidade de assessorar clientes estrangeiros na constituição de estruturas para investimento no Chile e a própria Ecopetrol em operações de exploração e produção de petróleo e gás fora da Colômbia.

Pedro estudou direito na Universidade Federal do Rio Grande do Sul, obteve um mestrado em direito (LL.M.) na Northwestern University School of Law em Chicago e cursou o primeiro ano de MBA na Kellogg Graduate School of Management, também em Chicago.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Informações sobre as Partes

Administrador e Coordenador Líder

O Administrador prestará os serviços de administração do Fundo, bem como será o Coordenador Líder da Oferta. Para maiores informações a respeito do Administrador, vide seção “Perfil do Administrador, do Coordenador Líder e do Gestor”, na página 82 deste Prospecto.

Gestor

O Gestor prestará os serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo. Para maiores informações a respeito do Gestor, vide seção “Perfil do Administrador, do Coordenador Líder e do Gestor”, na página 82 deste Prospecto.

Custodiante e Escriturador

A custódia qualificada e controladoria dos ativos integrantes da carteira do Fundo será realizada pelo Custodiante e a escrituração das Cotas será realizada pelo Escriturador.

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento do Administrador/Coordenador Líder com:

(i) *o Gestor* - O Administrador/Coordenador Líder e o Gestor são empresas integrantes do mesmo grupo econômico, qual seja, o Grupo Rio Bravo. Vide na seção Fatores de Risco do Prospecto o item Risco de Conflito de Interesse, na página 40 do Prospecto.

(ii) *o Escriturador/Custodiante* - Atualmente, o Escriturador/Custodiante presta serviços de escrituração, custódia e controladoria para diversos fundos administrados pelo Administrador/Coordenador Líder e empresas de seu grupo econômico. A remuneração devida pelos serviços prestados pelo Escriturador/Custodiante é composta por taxa de implantação e valor mensal cobrado por cotista, e inclui custos de emissão de correspondência, sendo definida para cada fundo, de forma individualizada, com base nas características específicas de cada fundo. O pagamento da referida remuneração é suportado pelo Fundo, conforme previsto no Regulamento do Fundo, e o prazo de vigência dos serviços ora referidos é o prazo de vigência do Fundo. Caso, no futuro, o Administrador/Coordenador Líder venha a contratar o Escriturador/Custodiante para prestar serviços de escrituração, custódia e controladoria, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Administrador/Coordenador Líder, em nome dos fundos e o Escriturador/Custodiante, baseados nas características específicas de cada Fundo. Na data deste Prospecto, não existem entre o Escriturador/Custodiante e o Administrador/Coordenadora Líder, relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Relacionamento entre o Escriturador/Custodiante e o Gestor

Atualmente, o Escriturador/Custodiante presta serviços de escrituração, custódia e controladoria para diversos fundos geridos pelo Gestor e empresas de seu grupo econômico. A remuneração devida pelos serviços prestados pelo Escriturador/Custodiante é composta por taxa de implantação e valor mensal cobrado por cotista, e inclui custos de emissão de correspondência, sendo definida para cada fundo, de forma individualizada, com base nas características específicas de cada fundo. O pagamento da referida remuneração é suportado pelo Fundo, conforme previsto no Regulamento do Fundo, e o prazo de vigência dos serviços ora referidos é o prazo de vigência do Fundo. Caso, no futuro, empresa do grupo econômico do Gestor venha a contratar o Escriturador/Custodiante para prestar serviços de escrituração, custódia e controladoria, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a empresa do grupo do Gestor, em nome dos fundos e o Escriturador/Custodiante, baseados nas características específicas de cada Fundo. Na data deste Prospecto, não existem entre o Escriturador/Custodiante e o Gestor, relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Relacionamento entre o Custodiante e o Escriturador

Além do relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, o Custodiante e o Escriturador mantêm relacionamento comercial no curso normal de seus negócios, bem como pertencem ao mesmo conglomerado econômico.

10. ANEXOS

- Anexo I** - Instrumento Particular de Constituição do Fundo
- Anexo II** - Regulamento do Fundo
- Anexo III** - Estudo de Viabilidade
- Anexo IV** - Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM nº 400
- Anexo V** - Declaração do Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

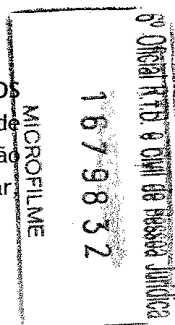
ANEXO I

Instrumento Particular de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

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 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Administrador"),

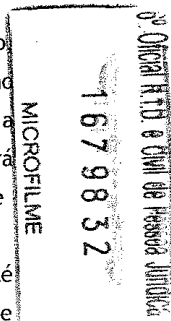


RESOLVE:

1. Constituir o **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos, a ser regido pelo Regulamento anexo ao presente na forma do "Anexo I" ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;
3. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme o Anexo I;
4. Designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução da CVM n.º 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 472/08"), o Sr. Paulo André Porto Bilyk, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n.º 15.186.058-0, expedida por Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob nº 089.303.788-54, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, CEP 4551-065 [, [reitor estatutário do Administrador, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
5. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão" e "Cotas", respectivamente), composta por 1.000.000 (um milhão) Cotas, com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) na data de sua integralização ("Data de Emissão"), somando o total da oferta o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Volume Total da Oferta"). As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, "Oferta" e "Instrução CVM n.º 400/03"), sob o regime de melhores esforços de colocação. A Oferta terá uma quantidade mínima de 200.000 (duzentas mil) Cotas, totalizando o valor mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão ("Volume Mínimo da Oferta"). A Rio Bravo Investimentos



Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222 bloco B - 3º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Coordenador Líder") poderá encerrar a Oferta caso o Volume Mínimo da Oferta venha a ser atingido. Somente haverá liquidação financeira de Cotas caso haja a subscrição do Volume Mínimo da Oferta; e



6. Aprovar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, o acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 1.500 (mil e quinhentas) Cotas do volume total da 1ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o volume total da 1ª Emissão, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 2.000 (duas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 400/03. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

7. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM n.º 472/08 e pela Instrução CVM n.º 400/03, necessários à obtenção: (i) do registro de constituição do Fundo, (ii) do registro da Oferta e (iii) do registro de funcionamento do Fundo.

O presente "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

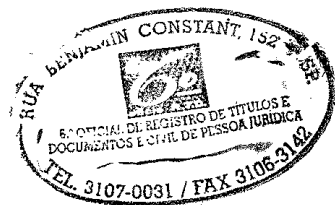
São Paulo, 19 de junho de 2012.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.
Administrador

Nome: Anita Spichler Scal
Cargo: Procuradora

Nome: Wagner Silva Matioli
Cargo: Procurador





Emol.
Estado
Ipsp
R. Civil
T. Justiça

6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Rua Benjamin Constant, 152 - Centro - CEP. 01005-000 - São Paulo/SP
R\$ 7.453,13 Protocolado e prenotado sob o n. **1.679.832** em
R\$ 2.118,26 **20/06/2012** e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 1.569,08 sob o n. **1.679.832**, em títulos e documentos.
R\$ 392,27 São Paulo, 20 de junho de 2012
R\$ 392,27

Total R\$ 11.925,01

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba

Radislaw Lametta - Oficial
Antonio Vilmar Carneiro - Escrevente Autorizado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DA TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“ADMINISTRADOR”), na qualidade de administradora do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.769.670/0001-44 (“Fundo”), regido pelas disposições contidas em seu regulamento (“Regulamento”), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”), pela Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472/08”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Considerando que as Cotas do Fundo ainda não foram distribuídas, o ADMINISTRADOR, no uso de suas atribuições legais, **RESOLVE:**

1. Ajustar a redação a respeito da Política de Investimento do Fundo, de modo que o item IX do Artigo 5º seja excluído. Desta forma, o Artigo 5º do Regulamento do Fundo passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 5º - Os recursos do FUNDO serão preponderantemente aplicados, sob a gestão do GESTOR (conforme definido abaixo), conforme legislação e regulamentação aplicáveis, em CRI, observadas as seguintes disposições (“Política de Investimento”):





I - O FUNDO terá por política básica realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Imobiliários, nos termos do caput deste artigo;

II - A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo FUNDO observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento;

III - Quando da aquisição de um Ativo Imobiliário representado por CRI, o GESTOR levará em consideração os critérios previstos no Anexo I a este Regulamento ("Critérios de Elegibilidade");

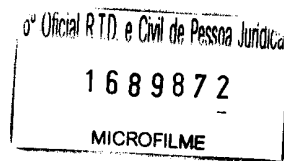
IV - O FUNDO poderá alienar Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer de seus Cotistas, ao GESTOR, ou a outras pessoas, desde que o faça em condições idênticas às que prevaleçam no mercado ou em que o FUNDO contrataria com terceiros;

V - As LH e LCI objeto de investimento pelo FUNDO deverão ser emitidas por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "A-";

VI - As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas, a critério do GESTOR, em títulos de renda fixa, públicos ou privados e/ou em cotas de fundos de investimentos que invistam, preponderantemente, em tais títulos ("Ativos Financeiros"), para atender às necessidades de liquidez do FUNDO;

VII - Os Ativos Financeiros representados por títulos de renda fixa privados deverão ser emitidos por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "A-";
e





VIII - O FUNDO poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja sempre, no máximo, até o valor do patrimônio líquido do FUNDO.”

2. Excluir o Parágrafo 5º do Artigo 29 do Regulamento do Fundo para retirar menção de que o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários estruturados e distribuídos pelo Gestor ou por empresas do mesmo grupo econômico e, conseqüentemente, retirar a hipótese de desconto na Taxa de Gestão. Desta forma, o Artigo 29 do Regulamento do Fundo passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 29 - O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração do FUNDO a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do FUNDO representada pelos Ativos Imobiliários, sendo 0,73% (setenta e três centésimos por cento) devidos ao Gestor e 0,10% (dez centésimos por cento) devidos ao Administrador (“Taxa de Administração”). A Taxa de Administração será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas, mensalmente, no dia 15 de cada mês.

Parágrafo 1º - A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de (i) custódia de ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, e (ii) auditoria independente, os quais poderão ser cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos no Regulamento.

Parágrafo 2º - Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO analisar os cálculos elaborados pelo ADMINISTRADOR, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do FUNDO.





Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR 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.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.”

3. Excluir o Parágrafo 4º do Artigo 59 do Regulamento do Fundo, tendo em vista que o referido parágrafo faz referência ao item IX do Artigo 5º do Regulamento do Fundo, o qual foi excluído. Desta forma, o Artigo 59 do Regulamento do Fundo passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 59 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;

II - a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;

III - a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e



1



IV - a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação de serviços para o FUNDO.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo 4º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.”

4. Aprovar a consolidação do Regulamento do Fundo, no intuito de implementar as alterações supra mencionadas bem como realizar demais ajustes com o fim de melhor adequar o Regulamento, conforme Anexo I.





O presente "Instrumento Particular da Terceira Alteração do Regulamento", assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

São Paulo, 02 de outubro de 2012.

Miguel Russo Neto **Wagner Silva Mattos**
RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADOR



6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Capital - CNPJ: 45.565.314/0001-70
Rua Benjamin Constant, 152 - Centro - CEP. 01005-000 - São Paulo/SP
Emol. R\$ 229,08 Protocolado e prenotado sob o n. **1.689.872** em
Estado R\$ 65,02 **03/10/2012** e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp R\$ 48,27 sob o n. **1.689.872**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 12,21 Averbado à margem do registro n. **1679832**
T. Justiça R\$ 12,21 São Paulo, 03 de outubro de 2012

Total R\$ 366,79

Selos e taxas
Recolhidos
p/verba Radislau Lamotta - Oficial
Valmir Inacio dos Santos - Escrevente Autorizado





“ANEXO I
REGULAMENTARIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I
DO FUNDO

Artigo 1º - O RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, doravante designado “FUNDO”, é um fundo de investimento imobiliário 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 n.º 472/08”), 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 (“ADMINISTRADOR”) e regido pelas disposições contidas neste regulamento (“Regulamento”).

Parágrafo Único - O FUNDO terá prazo de duração de 12 (doze) anos, contados a partir da data em que a CVM conceder o registro de funcionamento do FUNDO (“Data de Início”).

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO E DO INVESTIMENTO INICIAL MÍNIMO NO FUNDO

Artigo 2º - O FUNDO destina-se a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais,





residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Artigo 3º - O valor mínimo de investimento inicial no FUNDO é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Parágrafo Único - Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, não existe valor mínimo para manutenção de investimentos no FUNDO após a aplicação inicial de cada investidor, tampouco para o investimento na aquisição de cotas ("Cotas") em negociação no mercado secundário em bolsa ou balcão organizado onde as Cotas estiverem registradas para negociação.

CAPÍTULO III DO OBJETO

Artigo 4º - O FUNDO tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição (i) preponderantemente, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis; bem como (ii) de letras hipotecárias, emitidas nos termos da Lei n.º 7.684, de 2 de dezembro de 1988 ("LH"); (iii) de letras de crédito imobiliário, emitidas nos termos da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("LCI"); e (iv) de cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 ("Cotas de FII", e, em conjunto com os CRI, com as LH e com as LCI que venham a ser adquiridos pelo FUNDO, os "Ativos Imobiliários"), nos termos da Política de Investimento (conforme definida abaixo) descrita neste Regulamento, de forma a proporcionar aos cotistas do FUNDO ("Cotistas") uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Imobiliários e do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.





CAPÍTULO IV DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º - Os recursos do FUNDO serão preponderantemente aplicados, sob a gestão do GESTOR (conforme definido abaixo), conforme legislação e regulamentação aplicáveis, em CRI, observadas as seguintes disposições (“Política de Investimento”):

I - O FUNDO terá por política básica realizar investimentos imobiliários, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Imobiliários, nos termos do *caput* deste artigo;

II - A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo FUNDO observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento;

III - Quando da aquisição de um Ativo Imobiliário representado por CRI, o GESTOR levará em consideração os critérios previstos no Anexo I a este Regulamento (“Critérios de Elegibilidade”);

IV - O FUNDO poderá alienar Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer de seus Cotistas, ao GESTOR, ou a outras pessoas, desde que o faça em condições idênticas às que prevaleçam no mercado ou em que o FUNDO contrataria com terceiros;

V - As LH e LCI objeto de investimento pelo FUNDO deverão ser emitidas por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a “A-”;



VI - As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas, a critério do GESTOR, em títulos de renda fixa, públicos ou privados e/ou em cotas de fundos de investimentos que invistam, preponderantemente, em tais títulos (“Ativos Financeiros”), para atender às necessidades de liquidez do FUNDO;

VII - Os Ativos Financeiros representados por títulos de renda fixa privados deverão ser emitidos por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s, equivalente a “A-”;e

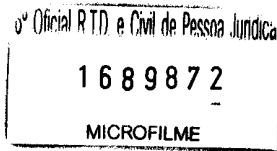
VIII - O FUNDO poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja sempre, no máximo, até o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo 1º - Competirá exclusivamente ao GESTOR a decisão sobre aquisição, alienação ou renegociação dos Ativos Imobiliários de titularidade do FUNDO, independentemente de autorização específica dos Cotistas, desde que observado o quanto disposto neste Regulamento.

Artigo 6º - Após a realização de cada uma das emissões de Cotas do FUNDO, o GESTOR terá o prazo de até 3 (três) anos após a data de cada oferta de Cotas do FUNDO para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento e Critérios de Concentração, conforme definido abaixo.

Parágrafo 1º - Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409/04, observado o disposto no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observados os seguintes critérios (“Critérios de Concentração”):





- (I) Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”);
- (II) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando o emissor for companhia aberta;
- (III) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando o emissor for fundo de investimento;
- (IV) Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN; e
- (V) Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Parágrafo 2º - Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, o FUNDO poderá alocar até 100% (cem por cento) dos recursos a serem investidos em Ativos de Liquidez em cotas de fundos Investidos administrados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a eles ligada.

Artigo 7º - O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada de acordo com o quórum estabelecido no artigo 40 deste Regulamento.

CAPÍTULO V DAS RESTRIÇÕES ÀS OPERAÇÕES DO FUNDO

Artigo 8º - É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, 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 o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do artigo 59 deste Regulamento;

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 n.º 472/08;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures





em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII - realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e

XVI - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único - O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO VI DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 9º - O patrimônio do FUNDO será formado pelas Cotas, em uma única classe, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e liquidação descritos neste Regulamento.

Parágrafo Único - O patrimônio inicial do FUNDO será formado pelas Cotas representativas da 1ª (primeira) emissão ("1ª Emissão"), nos termos do Suplemento da 1ª Emissão anexo a este Regulamento.

Artigo 10 - As Cotas de cada emissão do FUNDO serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ("Instrução CVM n.º 400/03") ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16



I



de janeiro de 2009 ("Instrução CVM n.º 476/09"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM n.º 472/08.

Parágrafo Único - Enquanto não se encerrar a distribuição das Cotas de cada emissão, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos em nome do FUNDO e aplicadas pelo GESTOR em conformidade com o disposto no artigo 5º deste Regulamento.

Artigo 11 - O patrimônio autorizado do FUNDO corresponde a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Patrimônio Autorizado").

Parágrafo 1º - Novas emissões de Cotas ("Novas Emissões"), até o limite do Patrimônio Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, de comum acordo com o GESTOR, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que Emissões de novas Cotas acima do Patrimônio Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM n.º 472/08, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento, desde que permitido pela legislação vigente.

Parágrafo 2º - Não obstante o Parágrafo 1º acima, enquanto não houver previsão expressa, legal e/ou regulamentar, permitindo a realização de Novas Emissões de Cotas a exclusivo critério do ADMINISTRADOR de comum acordo com o GESTOR, as Novas Emissões de Cotas do FUNDO dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR ou a Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, deverá fixar o preço de emissão das Cotas a que se refere o presente artigo levando em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação e/ou sua



!



cotação em bolsa ou balcão organizado, se houver, bem como as perspectivas de rentabilidade do FUNDO.

Parágrafo 4º - Quando da realização de Novas Emissões, não será concedido direito de preferência aos cotistas do FUNDO para a subscrição de novas Cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas, responsável por aprovar a nova emissão, deliberar pela outorga do direito de preferência.

Parágrafo 5º - Quando da realização de Novas Emissões, os seus subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

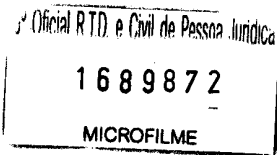
CAPÍTULO VII DAS CARACTERÍSTICAS E DAS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Artigo 12 - As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e possuem a forma escritural, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das Cotas.

Artigo 13 - A qualidade de Cotista comprova-se pelo registro de Cotistas ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferência de valores mobiliários previstas na Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Artigo 14 - Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de Cotas pertencentes ao Cotista, conforme os registros do FUNDO.





Artigo 15 - As Cotas conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 1º - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO: (a) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os demais prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.

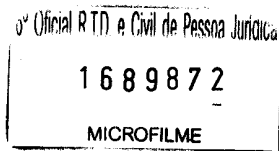
Parágrafo 3º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes em Assembleia Geral dos Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 4º - 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.

Parágrafo 5º - Os Cotistas não têm qualquer direito real sobre os imóveis cujos créditos lastreiam a emissão dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidas neste Regulamento.

Artigo 16 - O valor patrimonial da Cota será calculado dividindo-se o valor do patrimônio líquido do FUNDO, apurado conforme o disposto na regulamentação





em vigor, pela quantidade de Cotas emitidas, e divulgado mensalmente ao mercado e aos Cotistas.

Artigo 17 - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM n.º 472/08, as Cotas do FUNDO não serão resgatáveis.

Artigo 18 - As Cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores.

Artigo 19 - O subscritor não poderá, qualquer que seja a forma, transferir a terceiros as Cotas que tiver subscrito de uma determinada emissão, enquanto não tiver integralizado a totalidade das séries subscritas. Será, no entanto admitida a transferência das Cotas a terceiros no caso da operação abranger a totalidade das Cotas, integralizadas ou não, de uma determinada emissão e desde que o cessionário ou adquirente assuma a responsabilidade de integralizar as Cotas ainda não integralizadas.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário de valores mobiliários, após a integralização do preço de emissão.

Parágrafo 2º - Cumpridos os requisitos estabelecidos neste Regulamento e apresentado o pedido de transferência, deverá a instituição prestadora de serviços de cotas escriturais efetivá-la no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

Artigo 20 - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão dos serviços de transferência de Cotas nos períodos que antecederem as datas fixadas para a distribuição de dividendos, para a amortização parcial das Cotas ou para a realização de Assembleia Geral de Cotistas, vedada a suspensão desses serviços por prazo superior, em cada caso, a 10 (dez) dias consecutivos e, durante o ano,



I



a 90 (noventa) dias, ressalvada a possibilidade de suspensão desses serviços pelo prazo necessário à realização de Assembleia Geral de Cotistas mediante processo de consulta.

Parágrafo Único - A suspensão dos serviços de transferência deverá ser comunicada ao mercado e aos Cotistas mediante publicação no jornal utilizado para divulgação de informações sobre o FUNDO.

CAPÍTULO VIII

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

Artigo 21 - O FUNDO deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

Parágrafo 1º - O FUNDO distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - A distribuição de rendimentos prevista no *caput* deste artigo será realizada mensalmente, no 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do FUNDO.





Parágrafo 4º - O montante do lucro financeiramente realizado, que não for distribuído aos Cotistas, na forma estabelecida no parágrafo 1º deste artigo, terá a destinação que lhe der o GESTOR, respeitada a Política de Investimento do FUNDO.

Parágrafo 5º - Não obstante à distribuição de rendimentos, as Cotas poderão ser amortizadas, respeitado um prazo de carência para amortização de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Início (“Prazo de Carência de Amortização”).

Parágrafo 6º - Não obstante o Prazo de Carência de Amortização, as Cotas do FUNDO serão objeto de amortização, em 10 (dez) parcelas anuais iguais e consecutivas, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será distribuído aos Cotistas, vencendo a primeira no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do FUNDO, sendo que o prazo de investimento para alocar os recursos do FUNDO será de 3 (três) anos (“Amortizações Programadas” e “Período das Amortizações Programadas”, respectivamente).

Parágrafo 7º - No caso de pré-pagamento de operações de CRI componentes da carteira do FUNDO, os montantes pré-pagos poderão, a critério do GESTOR, ser objeto de amortização de cotas ou terão a destinação que lhe der o GESTOR, respeitada a Política de Investimento do FUNDO.

CAPÍTULO IX DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 22 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e de seus Cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do FUNDO.





Parágrafo 1º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR, constituindo um patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:

I - não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

II - não respondem, direta ou indiretamente, por quaisquer dívidas ou obrigações do ADMINISTRADOR;

III - não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

V - não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

VI - não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

VII - não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Parágrafo 2º - Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pelo ADMINISTRADOR, devendo esse ressaltar que o pratica por conta e em benefício do FUNDO.



I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto 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;

... ..



Parágrafo 1º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR, constituindo um patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:

I - não integram o ativo do ADMINISTRADOR;

II - não respondem, direta ou indiretamente, por quaisquer dívidas ou obrigações do ADMINISTRADOR;

III - não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

V - não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;

VI - não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e

VII - não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Parágrafo 2º - Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pelo ADMINISTRADOR, devendo esse ressaltar que o pratica por conta e em benefício do FUNDO.





CAPÍTULO X DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 23 - Compete ao ADMINISTRADOR, observadas as restrições impostas pela Lei n.º 8.668/93, pela Instrução CVM n.º 472/08, por este Regulamento, ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas:

I - administrar o FUNDO, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do FUNDO;

II - convocar e presidir a Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo do disposto no artigo 34 deste Regulamento; e

III - contratar o auditor independente do FUNDO.

Parágrafo 1º - No uso de suas atribuições o ADMINISTRADOR tem poderes para:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO;

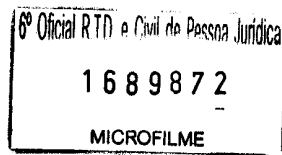
II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

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

IV - transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e

V - representar o FUNDO em juízo ou fora dele.





Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR, às suas expensas, contratará a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.** sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.864.607/0001-08 (“GESTOR”) para desempenhar os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e atividades relacionadas a esse serviço.

CAPÍTULO XI DO GESTOR

Artigo 24 - O contrato a ser firmado entre o FUNDO e o GESTOR, conforme previsto no parágrafo 2º do artigo 23 acima, deverá prever como parte dos serviços a serem prestados pelo GESTOR, entre outros, os seguintes:

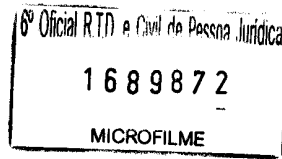
I - adquirir, alienar e gerenciar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira de investimentos do FUNDO, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do FUNDO previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;

II - conduzir e executar estratégia de investimento em Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros, buscando obter a melhor rentabilidade para o FUNDO, analisando e selecionando os Ativos Imobiliários; e

III - realizar a prospecção e originação de CRI;

IV - fornecer ao ADMINISTRADOR todos os documentos que amparam os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros apresentados ao FUNDO, incluindo, sem





limitação e quando aplicável, (a) cópia dos respectivos contratos representativos dos direitos creditórios imobiliários, (b) termo de securitização, (c) matrícula de imóveis, e todo e qualquer documento solicitado vinculado à emissão dos CRI e (d) material explicativo dos CRI contendo (i) seus termos e condições gerais, (ii) os critérios de elegibilidade adotados na seleção dos créditos imobiliários, e (iii) as características do(s) empreendimento(s) e do(s) originadores dos créditos imobiliários; e

V - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do FUNDO que eventualmente venham a ser contratados.

CAPÍTULO XII DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 25 - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR, além das descritas no artigo 23 deste Regulamento:

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

- a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis, às operações e ao patrimônio do FUNDO;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e





e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e do Gestor.

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

III - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

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

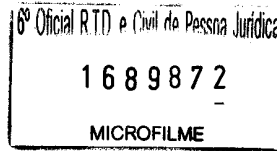
V - agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

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

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

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM n.º 472/08 e no presente Regulamento;





IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

X - observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

CAPÍTULO XIII DA RESPONSABILIDADE

Artigo 26 - O ADMINISTRADOR e o GESTOR, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM n.º 472/08, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM n.º 472/08, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR e o GESTOR não serão responsabilizados 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.





Artigo 27 - O ADMINISTRADOR e o GESTOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 26 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, o GESTOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.





CAPÍTULO XIV
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 28 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

I - Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

- a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
- b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

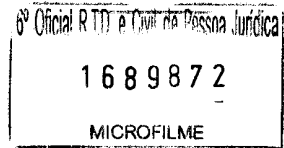
II - Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção, caso o FUNDO venha a ter imóveis;

III - Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV - Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- a) demonstração dos fluxos de caixa do período;





b) o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

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

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

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

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

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório, caso o FUNDO venha a deter imóveis;

4) relação das obrigações contraídas no período;

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





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

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

V - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º do artigo 39, da Instrução n.º 472/08 e no item (b) do inciso IV acima e o parecer do auditor independente;

VI - Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária;

VII - Até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII - Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX - Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e





X - Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do FUNDO, sendo vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do FUNDO.

Parágrafo 1º - As informações relativas ao FUNDO serão divulgadas na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 3º - Os documentos ou informações referidos no presente artigo e seus parágrafos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR: na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n. 222, bloco B, 3º Andar e <http://www.riobravo.com.br>, respectivamente.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação das informações referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações ao mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

I - edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;





III - prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400/03, quando aplicável; e

IV - fatos relevantes.

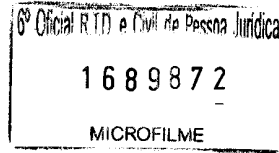
CAPÍTULO XV DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 29 - O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração do FUNDO a quantia equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano sobre a parcela do patrimônio líquido do FUNDO representada pelos Ativos Imobiliários, sendo 0,73% (setenta e três centésimos por cento) devidos ao Gestor e 0,10% (dez centésimos por cento) devidos ao Administrador ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagas, mensalmente, no dia 15 de cada mês.

Parágrafo 1º - A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de (i) custódia de ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, e (ii) auditoria independente, os quais poderão ser cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos no Regulamento.

Parágrafo 2º - Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO analisar os cálculos elaborados pelo ADMINISTRADOR, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do FUNDO.





Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR 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.

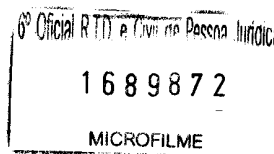
Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

Artigo 30 - O GESTOR, por sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Administração acima mencionada, receberá uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) calculada anualmente e paga, quando devida, na mesma data da Amortização Programada das Cotas, de acordo com as seguintes regras:

Parágrafo 1º - O capital apurado será primeiro distribuído entre os Cotistas, buscando uma rentabilidade esperada equivalente ao capital investido, atualizado pela taxa da Nota do Tesouro Nacional, Série B (“NTN-B”), com vencimento em 2020, apurada 4 (quatro) meses após a liquidação da oferta e fixada ao longo de todo o prazo do Fundo, acrescido de 2,00% (dois por cento), sendo a rentabilidade capitalizada e calculada *pro rata die*, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias (“Benchmark”). Para fins de cálculo do capital recuperado pelos Cotistas o saldo remanescente do valor investido será atualizado da Data da Início até o dia da primeira Amortização Programada e depois entre cada nova Amortização Programada, considerado o Benchmark (“Período de Apuração”).

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance paga ao GESTOR corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder o Benchmark. Em cada Amortização





Programada, a Taxa de Performance será calculada e paga ao GESTOR, caso devida.

Parágrafo 3º - Caso na data de qualquer Amortização Programada os rendimentos distribuídos no Período de Apuração sejam inferior ao Benchmark, o Custodiante calculará o Benchmark consolidado desde a Data de Início até à data da Amortização Programada em questão e a Taxa de Performance devida neste período, conforme metodologia estabelecida pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 4º - Nesta hipótese, todo e qualquer valor recebido pelo GESTOR a título de Taxa de Performance até então que estiver acima do valor de Taxa de Performance devida neste período consolidado deverá ser restituído pelo GESTOR do FUNDO exclusivamente por meio de desconto da parcela da Taxa de Administração devida ao GESTOR, conforme previsto em contrato específico, durante o próximo Período de Apuração.

Parágrafo 5º - Caso, no momento de liquidação do FUNDO, exista qualquer valor a ser reembolsado pelo GESTOR ao FUNDO nos termos do parágrafo 3º, o ADMINISTRADOR solicitará, por escrito, o pagamento pelo GESTOR do saldo a ser reembolsado no prazo de até 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO XVI DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 31 - O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, o ADMINISTRADOR fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO,





a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após a renúncia deste.

Parágrafo 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento do ADMINISTRADOR ou do GESTOR para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger 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.

Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento do ADMINISTRADOR, a CVM deverá nomear ADMINISTRADOR temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 5º - No caso de descredenciamento do GESTOR, o ADMINISTRADOR exercerá temporariamente as funções do GESTOR até a eleição do respectivo substituto.

Artigo 32 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM n.º 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo ADMINISTRADOR e a liquidação ou não do FUNDO.





Parágrafo Único - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do ADMINISTRADOR assim nomeado.

CAPÍTULO XVII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 33 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I - examinar, anualmente, as contas relativas ao FUNDO, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

II - alterar o Regulamento do FUNDO, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste artigo;

III - destituir o ADMINISTRADOR, o GESTOR, e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV - autorizar a emissão de novas Cotas pelo FUNDO, observado o disposto no artigo 11 acima;

V - eleger e destituir o Representante dos Cotistas;

VI - determinar ao ADMINISTRADOR a adoção de medidas específicas de Política de Investimento que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO;





VII - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO.

VIII - apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;

IX - aumentar as despesas e encargos do FUNDO;

X - alterar o mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

XI - deliberar sobre a amortização de capital do FUNDO;

XII - alteração do prazo de duração do FUNDO;

XIII - analisar as situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento;

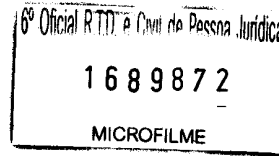
XIV - deliberar sobre a dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento, inclusive sobre a entrega de títulos e valores mobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO aos Cotistas; e

XV - Deliberar sobre a contratação de formador de mercado.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de





atender exigências legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) do ADMINISTRADOR ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente ao ADMINISTRADOR, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Artigo 34 - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

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

Artigo 35 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

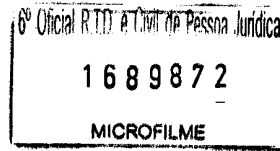
Parágrafo 1º - A convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

Parágrafo 3º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.



I



Parágrafo 4º - O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

Artigo 36 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 37 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

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

Parágrafo 2º - A ausência de resposta nos termos do parágrafo 1º acima no prazo previsto no caput será considerado como abstenção nas deliberações realizadas por meio de processo de consulta.

Parágrafo 3º - Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o ADMINISTRADOR por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

Artigo 38 - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.





Artigo 39 - 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 40 abaixo.

Artigo 40 - Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, III, VII, VIII e IX do artigo 33 deste Regulamento.

Artigo 41 - 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.

Artigo 42 - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

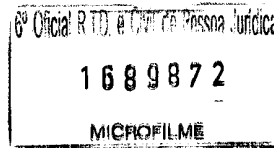
Artigo 43 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III - ser dirigido a todos os Cotistas.





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

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º deste artigo pode:

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

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

Parágrafo 3º - O Cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deste artigo deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º deste artigo.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do parágrafo 2º deste artigo, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

CAPÍTULO XVIII DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 44 - A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do





FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representantes dos Cotistas”).

Artigo 45 - Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I - ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

II - não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

CAPÍTULO XIX DOS ENCARGOS, HONORÁRIOS E DESPESAS DO FUNDO

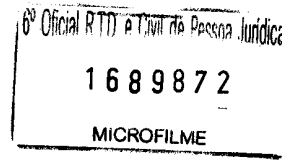
Artigo 46 - Constituem encargos do FUNDO:

I - A Taxa de Administração;

II - Taxa de Performance;

III - Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;





IV - Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472/08;

V - Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

VI - Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

VII - Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO;

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

IX - Honorários e despesas relacionadas às atividades (i) de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e (ii) de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, se aplicável;

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





XI - Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XII - Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;

XIII - Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;

XIV - Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, se aplicável, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas; e

XV - Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista.

Parágrafo Primeiro - Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM n.º 472/08 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo - Caso o ADMINISTRADOR contrate formador de mercado com a finalidade de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas com registro para negociação; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, a remuneração do formador de mercado será paga pelo ADMINISTRADOR ou, se vier a ser permitido pela regulação, pelo FUNDO.





CAPÍTULO XX
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 47 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR, e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis expedidas pela CVM, serão auditadas anualmente pelo auditor independente.

Parágrafo Único - 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 XXI
DA CUSTÓDIA

Artigo 48 - O ADMINISTRADOR contratará instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para (i) a prestação dos serviços de escrituração de cotas ("Escriturador") e (ii) a prestação dos serviços de custódia qualificada dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira de investimentos do FUNDO ("Custodiante"), nos termos dos respectivos contratos a serem firmados.

Parágrafo Único - O Escriturador e o Custodiante somente poderão acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável do ADMINISTRADOR ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ele.

CAPÍTULO XXII
DO PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 49 - O FUNDO terá prazo de duração de 12 (doze) anos, contados da emissão pela CVM do ofício de funcionamento do FUNDO.





Artigo 50 - A partir do início do Período das Amortizações Programadas, as Cotas serão objeto de Amortizações Programadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo 1º - A critério do GESTOR, por ocasião da alienação, total ou parcial, de investimentos integrantes da carteira do FUNDO, poderá o respectivo produto, oriundo de tal alienação ser destinado à amortização de Cotas, observado o Benchmark e a Taxa de Performance.

Parágrafo 2º - Ainda no que tange à amortização de Cotas, será observado o disposto no parágrafo 5º do artigo 21 deste Regulamento.

Parágrafo 3º - O GESTOR poderá deliberar pela retenção, pelo FUNDO, dos valores mencionados nesse artigo, de forma a permitir a utilização destes na realização de outros investimentos em Ativos Imobiliários, bem como na reposição do caixa do FUNDO.

Artigo 51 - As Cotas de emissão do FUNDO não são resgatáveis, mas poderão ser amortizadas, no todo ou em parte, conforme as Amortizações Programadas nos termos do parágrafo 4º do artigo 21 deste Regulamento, nos termos do parágrafo 1º do artigo 50 deste Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou conforme as Amortizações Programadas. A Assembleia Geral de Cotistas ou o GESTOR, conforme o caso, poderão deliberar pela amortização de Cotas mediante a entrega dos bens integrantes do patrimônio do FUNDO, caso em que definirá as condições para tal amortização.

Artigo 52 - Os tributos eventualmente incidentes sobre a distribuição dos rendimentos descritos no item acima serão de responsabilidade dos Cotistas, na condição de contribuintes, conforme definido na legislação tributária em vigor, cuja forma de recolhimento poderá ser alterada a qualquer tempo.





Artigo 53 - Sem prejuízo de outras penalidades aplicáveis, o Cotista que deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao FUNDO conforme anteriormente estabelecido, terá os dividendos e juros sobre o capital próprio a que fizer jus utilizados para compensação dos débitos existentes com o FUNDO até o limite de seus débitos.

Artigo 54 - Ao final de seu prazo de duração ou de sua prorrogação, o FUNDO entrará em liquidação, nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo Primeiro - A liquidação do patrimônio do FUNDO será realizada de acordo com as respectivas características e com o mercado em que sejam negociados, devendo o ADMINISTRADOR iniciar a divisão do patrimônio líquido do FUNDO entre os Cotistas, observadas as suas participações percentuais no FUNDO.

Parágrafo Segundo - A liquidação do FUNDO será realizada de uma das formas a seguir:

I. Venda, por meio de transações privadas, dos títulos e valores mobiliários que compõem o a carteira do FUNDO que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;

II. Venda, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, dos títulos e valores mobiliários que compõem o a carteira do FUNDO que sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e

III. Entrega de títulos e valores mobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO conforme deliberado por Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade..





Parágrafo Quarto - Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos Alvos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

Artigo 55 - Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

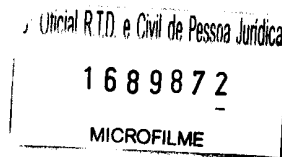
Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores das amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos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

Artigo 56 - Liquidado o FUNDO, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR, o GESTOR, e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos





processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Artigo 57 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 58 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

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

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o *caput* deste artigo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

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

CAPÍTULO XXIII DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 59 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.





Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;

II - a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;

III - a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV - a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação de serviços para o FUNDO.

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

I - a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;

II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.





Parágrafo 3º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo 4º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

CAPÍTULO XXIV DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 60 - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM n.º 472/08, o ADMINISTRADOR 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.

Parágrafo 1º - Ainda, o ADMINISTRADOR informará o Cotista pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

Parágrafo 2º - Não obstante o disposto acima, o FUNDO não investirá em empreendimentos imobiliários cujo sócio, incorporador ou construtor seja Cotista detentor de cotas que representem percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, de modo a não alterar o tratamento





tributário aplicável ao FUNDO, conforme o disposto no Artigo 2º da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

CAPÍTULO XXV DA ARBITRAGEM

Artigo 61 - O FUNDO, seus Cotistas e o ADMINISTRADOR obrigam-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 Comissão de Valores Mobiliários que lhe sejam aplicáveis, sendo vedado o julgamento por equidade.

Parágrafo Único - As despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados em conformidade com o *caput* deste artigo deverão ser pagos pela parte vencida.

São Paulo - SP, 02 de outubro de 2012.

Miguel Russo Neto

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Wagner Silva Mattoli





ANEXO I ao Regulamento do
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Critérios de Elegibilidade Aplicáveis aos CRI alvo de investimento pelo FUNDO

I - Os CRI objeto de investimento pelo FUNDO deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

- i) Os CRI podem ser lastreados em créditos decorrentes de empreendimentos imobiliários;
- ii) Os CRI podem ser lastreados em créditos decorrentes de empreendimentos imobiliários de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento neste sentido, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do Regulamento;
- iii) A somatória dos créditos decorrentes de empreendimentos imobiliários em fase de obras dentro de cada CRI poderá ser de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- iv) Os CRI objeto de investimento pelo FUNDO poderão ser emitidos e/ou originados por quaisquer companhias securitizadoras devidamente habilitadas para tanto;
- v) CRI com lastreado em créditos imobiliários pulverizados de natureza Residenciais e/ou Comerciais:
 - Somatório da Série Subordinada do CRI + *Overcollateral* + Excesso de *Spread* > 10%;
 - LTV máximo de 85% e médio de 75% para carteiras performadas;
 - Em caso de imóveis não-performados (acima de 50% dos recebíveis de empreendimento sem “habite-se” / Termo de Verificação de Obras - TVO), o GESTOR tem que atender dois dos seguintes critérios:





- a) ter empresa cujo rating seja acima de “BBB-” garantindo a performance do imóvel;
 - b) ter seguro performance;
 - c) ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10% do valor da obra; ou
 - d) ter a liberação dos recursos disponibilizado ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma físico-financeiro da obra.
- vi) CRI com lastro em créditos imobiliários corporativo (Built to Suit, Sale Lease Back, CCI ou outros tipos de lastros corporativos):
- Rating da empresa devedora ou garantidora acima de “BBB-” ou LTV abaixo de 50% ou Somatório da série subordinada do CRI + *Overcollateral* + Excesso de *Spread* > 30%.
 - Em caso de imóveis a performar, o GESTOR tem que atender pelo menos dois dos seguintes critérios:
 - a) ter empresa cujo rating seja acima de “BBB-” garantindo a performance do imóvel;
 - b) ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10% do valor da obra;
 - c) ter a liberação dos recursos ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma físico-financeiro da obra; ou
 - d) ter seguro performance.
- vii) CRI com lastro em créditos imobiliários decorrentes de operações com Shopping Center:
- Rating da empresa acima de “BBB-” ou LTV abaixo de 50% ou Somatório da série subordinada do CRI + *Overcollateral* + Excesso de *Spread* > 10%.
 - Em caso de imóveis a performar, o GESTOR tem que atender pelo menos dois dos seguintes critérios:
 - a) ter empresa cujo rating seja acima de “BBB-” garantindo a performance do imóvel;



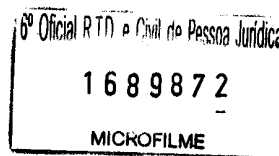


- b) ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10% do valor da obra;
- c) ter a liberação dos recursos ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma físico-financeiro da obra; ou
- d) ter seguro performance.

II - Os CRI objeto de investimento pelo FUNDO, que sejam emitidos por empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

- i) O FUNDO só poderá comprar os CRI se a cessão dos créditos imobiliários não tiver sido feita com ágio, a não ser que a cedente se coobrigue à devolução do ágio aos investidores do CRI em caso de pré-pagamento da operação;
- ii) A remuneração da empresa ligada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR pela estruturação/originação de operações, que recaia sobre a estrutura dos CRI, se dará pela diferença da taxa de aquisição do lastro do CRI e a taxa de emissão do respectivo CRI, sendo paga mensalmente ao longo da duração do CRI, sempre limitada a 2,00% (dois por cento) ao ano;
- iii) Os CRI deverão necessariamente ser objetos de: (a) oferta pública nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, devidamente registrada na CVM; (b) oferta pública em lote único e indivisível, dispensada automaticamente de registro nos termos do artigo 5º da Instrução CVM n.º 400/03; ou (c) oferta pública com esforços restritos de colocação, dispensada automaticamente de registro nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.





ANEXO II ao Regulamento do
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Modelo de Suplemento ao Regulamento referente às Emissões de Cotas do
FUNDO

“Suplemento da [•]ª Emissão de Cotas do FUNDO

Suplemento ao Regulamento do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Suplemento”), referente à [•]ª Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Emissão: [•].
- b) Quantidade de Cotas: [•] ([•]) Cotas.
- c) Classe(s) de Cotas: [•].
- d) Quantidade de Séries: 1 (uma) série(s).
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ [•] ([•]).
- f) Valor total da Emissão, na data de emissão: R\$ [•] ([•] reais).
- g) Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ [•] ([•]).
- h) Regime de distribuição: [•].

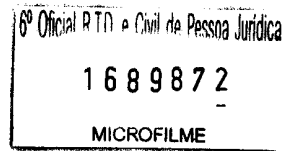




- i) Prazo de distribuição: [•].
- j) Intermediário Líder da distribuição: [•].
- k) Prazo de integralização: [•].
- l) Preço de integralização: [•].
- m) Forma de integralização das Cotas: [•].
- n) Taxa de Ingresso: [•].
- o) Remuneração das Cotas: [•].
- p) Amortização das Cotas: [•].
- q) Prazo para liquidação e devolução integral do valor investido aos Cotistas: [•].

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.”





ANEXO III ao Regulamento do
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Suplemento da 1ª Emissão de Cotas do FUNDO

Suplemento ao Regulamento do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Suplemento”), referente à 1ª Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Emissão: 15 de junho de 2012.
- b) Quantidade de Cotas: 1.000.000 (um milhão) Cotas.
- c) Classe(s) de Cotas: classe única.
- d) Quantidade de Séries: 1 (uma) única série.
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ 100,00 (cem reais).
- f) Valor total da Emissão, na data de emissão: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
- g) Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
- h) Regime de distribuição: As Cotas da 1ª Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, sob o regime de melhores esforços.





- i) Prazo de distribuição: 6 (seis) meses contados da data de concessão do registro de distribuição pública das Cotas pela CVM.
- j) Intermediário Líder da distribuição: o ADMINISTRADOR.
- k) Prazo de integralização: As Cotas deverão ser integralizadas à vista, no prazo a ser informado oportunamente no curso da emissão de Cotas.
- l) Preço de integralização: As Cotas deverão ser integralizadas pelo valor de abertura da Cota do dia útil da efetiva disponibilidade dos recursos na conta do FUNDO, observado que na primeira integralização de cotas, o preço unitário de integralização corresponderá a R\$ 100,00 (cem reais).
- m) Forma de integralização das Cotas: As Cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional.
- n) Taxa de Ingresso: Não há.
- o) Remuneração das Cotas: As Cotas da 1ª Emissão farão jus a pagamentos mensais de remuneração, conforme disposto no Capítulo VIII do Regulamento.
- p) Lote Suplementar: Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, a 1ª Emissão poderá ter um acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas do volume total da 1ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo FUNDO ao coordenador líder da oferta.





- q) Cotas Adicionais: Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o volume total da 1ª Emissão, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do ADMINISTRADOR do FUNDO ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM n.º 400/03. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.



ANEXO III

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE DO RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF n.º 15.769.670/0001-44

Coordenador Líder e Administrador



RIO BRAVO

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

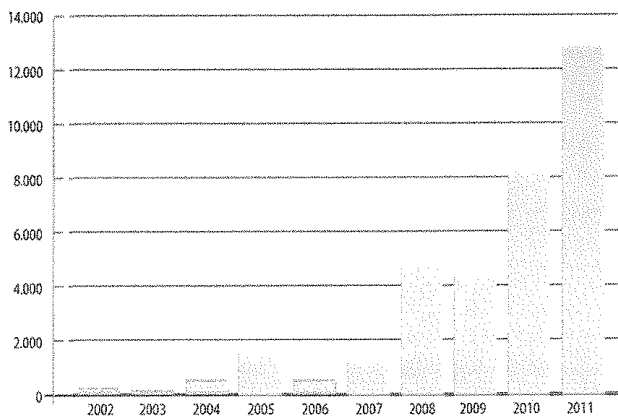
Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, São Paulo - SP

O estudo de viabilidade do fundo Rio Bravo Crédito Imobiliário II - FII consistiu em exercício realizado pela gestão para verificar sua viabilidade quanto à demanda por parte dos investidores, disponibilidade de ativos e capacidade do fundo em oferecer ao cotista a rentabilidade alvo. O fluxo de pagamentos do fundo foi projetado para seus doze anos de funcionamento, considerando os ativos e taxas disponíveis atualmente no mercado, custos e outros fatores que possam influenciar em sua dinâmica. Os resultados atingidos e as premissas utilizadas são detalhadas nos itens que se seguem.

Mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

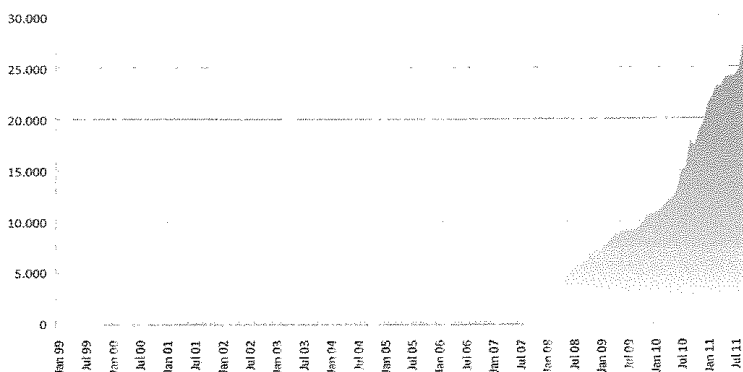
O crescimento do mercado de CRI's nos últimos três anos merece destaque. O volume de emissões cresceu aproximadamente 300% entre 2009 e 2011 e o estoque total de CRIs emitidos saltou de aproximadamente R\$ 7 bilhões, em janeiro de 2009, para R\$ 26 bilhões ao final de 2011, segundo dados da CETIP. Este crescimento foi sustentado pelo uso crescente da securitização imobiliária como alternativa de funding ao setor imobiliário e, mais recentemente, pela queda da taxa de juros, o que torna estes ativos relativamente mais atrativos, ainda mais quando considerada a isenção de imposto de renda sobre os rendimentos oferecidos por estes ativos.

Volume de Emissões de CRI (R\$ 000):



Fonte: CETIP

Estoque de CRI na CETIP (R\$ 27,6 bilhões):



Fonte: CETIP

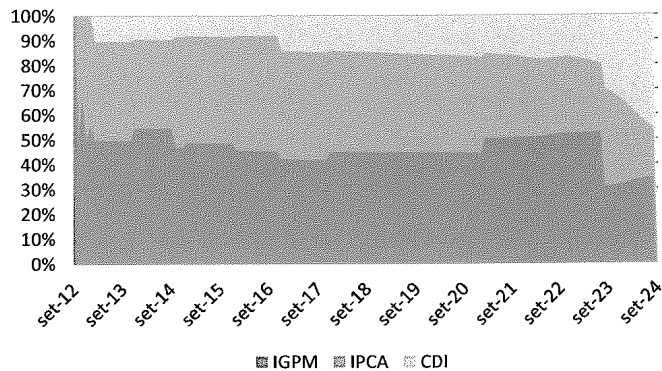
Diante de um cenário de taxas de juros estruturalmente menores do que nos últimos anos, acreditamos no contínuo crescimento do volume de emissões de CRIs nos próximos anos. Neste contexto, acreditamos ser viável a emissão de cotas de um fundo como o Rio Bravo Crédito Imobiliário II - FII, fundo de investimento imobiliário, listado em bolsa de valores, com público geral como público alvo e com o objetivo de investir preponderantemente em CRIs.

Previsão do Fluxo de Pagamentos

Para poder estimar o retorno do fundo ao cotista foram considerados os seguintes fatores: tipos de CRIs (prazo, fluxo, taxa, índice de correção) nos quais o fundo faria alocação, remuneração do caixa, despesas iniciais do fundo, despesas recorrentes e taxa de performance (considerando a cláusula de Claw Back). Abaixo descrevemos mais detalhadamente as premissas adotadas para cada item:

CRI: para simular a alocação do patrimônio do fundo em CRIs, criamos um “CRI Padrão”, com prazo de 10 anos e curva de amortização em linha com os CRIs disponíveis no mercado. A alocação inicial em CRIs, considerando seus diferentes tipos de correção, foi feita da seguinte forma: 50% em CRIs corrigidos pelo IGP-M, 40% em CRIs corrigidos pelo IPCA e 10% em CRIs corrigidos pelo CDI. O fluxo projetado não considera o pré-pagamento dos CRIs. A evolução do percentual de CRIs por tipo de correção ao longo período de duração do fundo foi projetado da seguinte maneira:

Alocação CRI/Tipo Indexador



Para identificar qual taxa de juros seria utilizada para cada CRI considerado neste estudo, foram analisadas as taxas dos CRIs emitidos desde o início de 2011 até o fim do primeiro semestre de 2012.

Alguns CRIs emitidos e suas características:

CRI	Emissão	Valor	Taxa a.a.	Taxa a.m.	Correção
CRI 3	março-11	82.500.000	7,95%	0,64%	IPCA
CRI 4	abril-11	32.598.692	10,50%	0,84%	IPCA
CRI 5	maio-11	29.486.356	8,10%	0,65%	IGP-M
CRI 6	maio-11	62.253.235	9,03%	0,72%	IPCA
CRI 7	junho-11	23.709.529	8,10%	0,65%	IGP-M
CRI 8	junho-11	14.029.553	10,00%	0,80%	IPCA
CRI 9	julho-11	39.249.166	8,20%	0,66%	IGP-M
CRI 10	julho-11	14.576.798	8,00%	0,64%	IGP-M
CRI 11	julho-11	12.055.397	8,00%	0,64%	IGP-M
CRI 12	julho-11	37.055.500	11,00%	0,87%	IPCA
CRI 13	agosto-11	19.361.737	8,00%	0,64%	IGP-M
CRI 14	agosto-11	11.826.692	8,10%	0,65%	IGP-M
CRI 15	setembro-11	35.112.812,70	8,47%	0,68%	IGP-M
CRI 16	setembro-11	19.528.657,20	8,00%	0,64%	IGP-M
CRI 17	outubro-11	7.809.647,30	16,87%	1,31%	CDI
CRI 18	novembro-11	13.119.118,11	8,00%	0,64%	IGP-M
CRI 19	novembro-11	30.716.025,00	8,50%	0,68%	IGP-M
CRI 20	dezembro-11	12.713.194,20	8,00%	0,64%	IGP-M
CRI 21	dezembro-11	23.846.568,70	8,20%	0,66%	IGP-M
CRI 22	janeiro-12	15.687.997,84	8,70%	0,70%	IGP-M
CRI 23	janeiro-12	31.876.720,68	8,00%	0,64%	IGP-M
CRI 24	fevereiro-12	26.994.598,01	8,00%	0,64%	IGP-M
CRI 25	março-12	26.645.446,08	8,00%	0,64%	IGP-M
CRI 26	abril-12	100.200.000,00	5,80%	0,47%	IGP-M

Com base nos dados analisados, adotamos as seguintes taxas para os CRIs e para os índices de correção:

	Índice	Juros
IPCA	4,5%	7,5%
IGPM	5%	8%
CDI	Curva DI	1,5%

Caixa: o caixa foi projetado partindo do volume inicial disponível após a integralização de cotas do Fundo, correspondente ao volume total da emissão, líquido dos custos iniciais de estruturação e distribuição. A partir daí, ao longo do prazo de funcionamento do fundo, o saldo de caixa varia conforme o ritmo de alocação de recursos nos ativos-alvo (CRIs), pagamentos de juros aos cotistas, amortização de cotas, pagamento de taxas e custeio do fundo. Os recursos em caixa foram atualizados mensalmente considerando uma remuneração equivalente a 77,5% CDI (100% CDI - 22,5% de alíquota de imposto retido na fonte).

Despesas Iniciais: as despesas iniciais do fundo somaram um montante total de R\$ 1.182.000,00 (um milhão, cento e oitenta e dois mil reais), considerando as despesas de estruturação e distribuição, publicidade, jurídicas, entre outras.

Despesas Recorrentes: as despesas recorrentes consideradas foram a de taxa de administração (0,9% a.a. sobre o volume alocado em CRIs), taxa de custódia (R\$ 8,500.00 ao mês) e demais despesas como CETIP, SELIC, CVM entre outras, no volume total aproximado de R\$ 7.000,00 ao mês.

Despesas	Valor/Mês
CVM	1.280,00
Custódia	8.500,00
Cetip	1.013,09
Selic	115,00
Auditoria	1.100,00
Bovespa	661,00
Escrituração	2.000,00

Taxa de Performance: a taxa de performance, paga anualmente, será cobrada sobre a rentabilidade excedente do fundo em relação à NTN-B 2020 + 2%a.a. A taxa da NTN-B 2020 a ser considerada será a observada no dia em que o fundo completar 6 meses de vida (Ex: caso a NTN-B 2020 esteja sendo negociada a 3,90% a.a. quando o fundo completar 6 meses de vida, esta taxa será fixada para todo o restante do prazo de duração do fundo, neste caso o benchmark do fundo seria IPCA + 5,9% a.a.). A taxa de performance foi provisionada mensalmente no modelo de projeção e paga anualmente. Nos anos em que o fundo eventualmente performe abaixo do benchmark, a administradora devolve ao cotista o valor excedente de performance pago anteriormente ("Claw Back"). Para fins do presente estudo, consideramos a taxa da NTN-B igual à 4% a.a.. Portanto o benchmark a ser batido pelo fundo no estudo será de 10,5% a.a., conforme abaixo:

Benchmark	Taxa a.a.
IPCA	4,5%
NTN-B	4,0%
Prêmio s/ NTN-B	2,0%
Total	10,5%

Resultado

Ao montarmos o fluxo financeiro do fundo considerando as premissas anteriormente citadas, chegamos ao seguinte resultado, líquido de todos os custos:

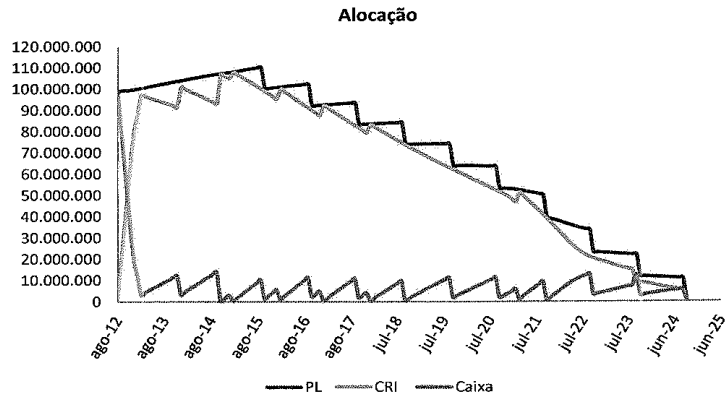
Retorno Nominal/Ano:

Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Acumulado
10.1%	11.1%	11.3%	11.3%	11.1%	11.1%	11.0%	11.0%	11.0%	10.5%	10.5%	10.5%	245.43%

NTN-B	10.5%
-------	-------

Evolução da Alocação do Patrimônio

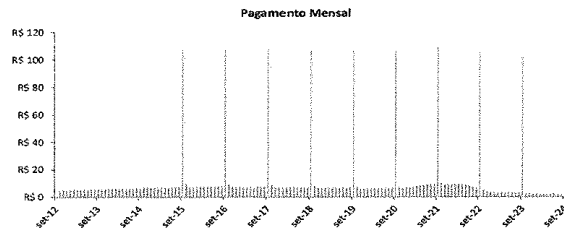
A alocação do fundo é resultado do investimento inicial em CRIs, fluxo de pagamento destes com consequente geração de caixa e reinvestimento deste caixa em novos CRIs, considerando sempre o pagamento mensal de rendimento aos cotistas, despesas e amortização anual das cotas do fundo a partir de setembro de 2015.



Fluxo Mensal de Pagamentos:

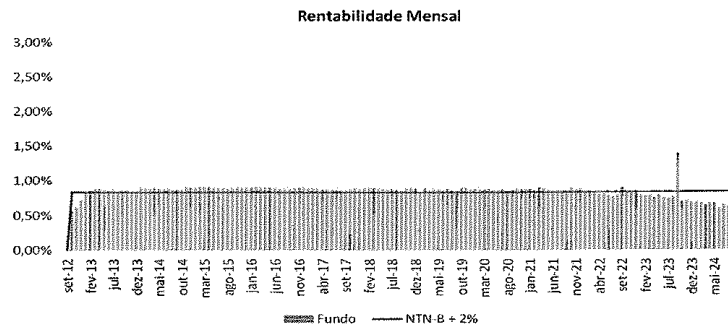
O fluxo mensal é resultado da seguinte equação:

$$\text{Pagamento de Rendimentos} = \text{Juros CRIs} + \text{Correção Monetária do Volume Amortizado dos CRIs} + \text{Rentabilidade do Caixa} - \text{Despesas}$$

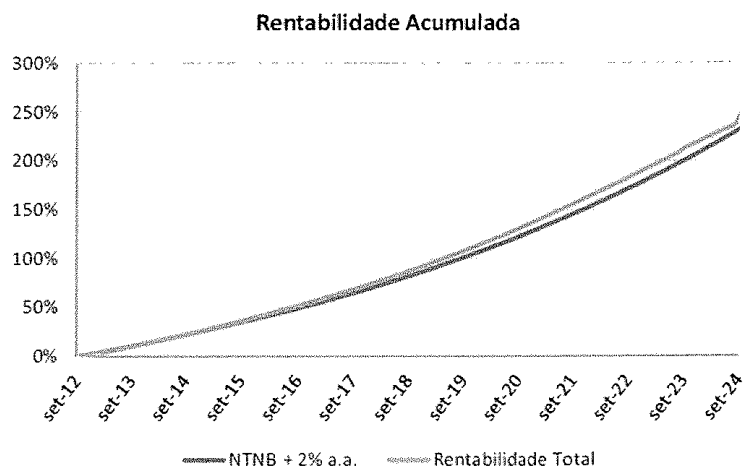


Rentabilidade Mensal:

A rentabilidade considera a valorização mensal total do patrimônio líquido do fundo, tendo esta sido ou não distribuída ao cotista. As rentabilidades extraordinárias apresentadas no gráfico nos meses de setembro de 2023 e 2024 decorrem do acionamento do mecanismo de Claw Back da taxa de performance nestes meses, uma vez que, nestes períodos, o desempenho do fundo, ficou abaixo da marca d'água em relação ao benchmark.



Rentabilidade Acumulada:



Conclusão:

A análise do exercício realizado demonstra que a rentabilidade pretendida do fundo pode ser atingida (TIR esperada de 10,51% a.a.) e, portanto, torna viável a emissão de cotas do fundo com o benchmark (rentabilidade alvo) de NTN-B + 2%a.a.. O retorno do fundo pode eventualmente ser otimizado, se considerarmos que alocações de prazo mais curto podem ser realizadas em CRIs, principalmente em períodos entre as amortizações do fundo.

Resumo

	ANO1	ANO2	ANO3	ANO4	ANO5	ANO6	ANO7	ANO8	ANO9	ANO10	ANO11	ANO12
Saldo CR1	18.279.654	16.391.180	14.156.427	11.794.773	9.611.255	8.161.271	6.768.782	5.484.720	4.274.685			
Saldo CR2	18.330.650	16.394.185	14.154.370	11.753.311	9.731.896	8.056.683	6.668.870	5.380.101	4.279.334	7.087		
Saldo CR3	18.546.011	16.704.785	14.548.689	12.161.342	10.116.990	8.415.607	7.000.346	5.686.862	4.285.386	22.131		
Saldo CR4	18.698.906	16.735.796	14.553.138	12.131.288	10.043.113	8.314.372	6.883.702	5.594.722	4.295.462	61.467		
Saldo CR5	9.407.752	8.521.883	7.468.983	6.270.683	5.216.137	4.338.694	3.609.752	2.938.050	1.687.189	67.915		
Saldo CR6	9.566.837	8.973.988	8.201.352	7.206.546	6.269.208	5.453.971	4.795.952	4.115.674	2.626.642	184.112		
Saldo CR7		9.337.822	8.438.050	7.372.712	6.175.260	5.138.711	4.272.866	3.524.294	2.907.782	1.541.278	32.208	
Saldo CR8			13.747.888	12.295.639	10.645.777	8.816.483	7.258.084	6.042.513	5.007.403	4.085.076	1.784.501	
Saldo CR9			3.761.101	3.478.733	2.987.985	2.598.273	2.096.495	1.735.574	1.443.701	1.183.220	674.676	
Saldo Caixa	10.276.362	13.971.816	1.494.827	2.488.273	1.984.245	661.796	2.099.660	2.105.854	652.232	3.374.950	2.576.452	1.135.546
PL	102.983.171	107.021.405	100.524.933	93.510.036	83.659.019	74.289.230	62.214.675	53.308.302	39.587.012	23.936.094	12.109.461	1.135.546
Costos Incorridos	-2.097.747	-1.600.177	-1.119.413	-1.051.769	-976.930	-900.187	-789.970	-701.352	-612.236	-441.105	-336.102	-248.719
Performance Page	0	0	-174.007	-151.670	-105.970	-100.425	-75.716	-65.575	-52.103	-21.081	-162.182	-233.514
Resultados + Amonit.	85.54.59	85.69.10	85.185.79	85.187.92	85.285.35	85.181.90	85.177.81	85.173.35	85.192.29	85.197.26	85.136.70	85.121.18

*A Performance Page postiviza-se nos 12.114.176 resultados de uso de mercadorias de Ombuds

São Paulo, 18 de setembro de 2012.


Bruno Ferreira Margato


Pedro Carelli Galvão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

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, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, neste ato representado nos termos de seu estatuto social por seu diretor estatutário Sr. Paulo André Porto Bilyk, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n.º 15.186.058-0, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 089.303.788-54, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, CEP 4551-065, na qualidade de administrador do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 97.521.225/0001-25 ("Fundo"), vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição primária de cotas ("Cotas") da 1ª emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução CVM nº 472 ("Oferta"), declarar que (i) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, (ii) o Prospecto contém, na sua respectiva data de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de







decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Adicionalmente, o Administrador declara, para os fins do disposto no item 11 do Anexo II à Instrução CVM 400, que o Fundo encontra-se com as informações periódicas e eventuais devidamente atualizadas, e os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares perante a CVM.

São Paulo, 09 de agosto de 2012.



RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador



ANEXO V

Declaração do Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO
CVM Nº 400/2003**

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, identificada no campo 37, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder") neste ato representado nos termos de seu estatuto social por seu diretor estatutário Sr. Paulo André Porto Bilyk, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n.º 15.186.058-0, expedida por SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 089.303.788-54, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, CEP 4551-065, vem, no âmbito do pedido de registro da 1ª emissão da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administrador"), constituída pela oferta primária de Cotas da 1ª emissão do Fundo ("Oferta"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), o Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado, durante todo o prazo de





distribuição, que integram o Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, na sua respectiva data de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400.

São Paulo, 09 de agosto de 2012.




RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Coordenador Líder

