

**REGULAMENTO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HERMES**  
**CNPJ/MF N.º 00.868.235/0001-08**

**CAPÍTULO I**  
**DO FUNDO**

**1.1.** O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HERMES (“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 472”), administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3.º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora”) e regido pelas disposições contidas neste regulamento (“Regulamento”).

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

**CAPÍTULO II**  
**DO PÚBLICO ALVO**

**2.1.** As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

**CAPÍTULO III**  
**DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**3.1.** O Fundo tem por objeto captar recursos para investimento em incorporações, construções e empreendimentos imobiliários, podendo comprar, vender, revender ou locar imóveis comerciais e/ou residenciais situados no Estado do Rio Grande do Sul, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, inclusive terrenos, centros comerciais e/ou residenciais, prédios destinados ao comércio varejista e atacadista, depósitos, lojas, conjuntos comerciais e/ou residenciais; e (ii) letras hipotecárias (“Ativos Imobiliários”).

**3.1.1.** A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário

(CDB) (“Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários “Ativos”).

**3.1.2.** A política de investimentos adotada pela Instituição Administradora por ocasião da primeira emissão do Fundo consistiu na aplicação dos recursos captados na aquisição da Área de Terras situada na Rua 1º de Janeiro, 100, cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, e na contratação de um projeto arquitetônico, apresentado à Prefeitura Municipal de Porto Alegre quando da aprovação pela mesma do E.V.U. - Estudo de Viabilidade Urbanística, com vistas ao desenvolvimento e exploração de um empreendimento imobiliário na região que consiste em:

a) 8 (oito) torres residenciais, com área de aproximadamente 65.000 metros quadrados; e

b) 1 (uma) torre de hotel, um hospital, um shopping center de conveniência, dois prédios de escritórios e estacionamentos, com área total de aproximadamente 49.102 metros quadrados.

**3.1.3.** Estando aprovada a primeira etapa do projeto, com aprovação pela Prefeitura Municipal do projeto arquitetônico sobre a área de terras acima descrita, o Fundo procedeu à 2ª emissão de cotas com o objetivo de captar recursos para a construção de parte do empreendimento aprovado pela municipalidade, que consiste no conjunto de edificações descritos na letra "b" da Cláusula 3.1.2 anterior, podendo, ainda, para contribuir com o custo da empreitada do imóvel a ser construído, vender as frações do terreno correspondentes as edificações descritas.

**3.1.4.** Para a exploração do mencionado empreendimento, a Instituição Administradora deverá firmar os contratos de prestação de serviços de arrendamento, administração e locação do empreendimento com empresas especializadas.

**3.2.** O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a obtenção de ganho de capital com a alienação de Ativos e geração de renda mediante a exploração dos Ativos, e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas.

**3.3.** Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, pela Gestora (conforme definido na no item 6.2.1 deste Regulamento) ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**3.3.1.** O Fundo não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

**3.3.2.** A Gestora ou a Instituição Administradora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados no Estado do Rio Grande do Sul, nos termos deste Regulamento, sendo que a negociação de tais ativos em localidade(s) diversa(s) dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

**3.3.3.** Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser, nos termos deste Regulamento: (a) reinvestidos ou amortizados, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em

vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor. Neste último caso, será passível de distribuição somente o excedente que gerou o lucro contábil.

**3.4.** Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

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

**3.6.** É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

**3.7.** A Instituição Administradora não poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos:

I - Alienar, ceder, permutar, dar em comodato ou onerar de qualquer maneira o imóvel objeto referido na alínea "b" da Cláusula 3.1.2 acima;

II - Contratar a empreiteira da construção do imóvel objeto do Fundo;

III - Adquirir novos empreendimentos além daqueles integralizados quando da constituição do Fundo;

IV - Alugar qualquer imóvel do Fundo pelo regime da "Lei de Luvas", com exceção das unidades do centro de conveniências;

V - Alugar qualquer imóvel do Fundo por regime especial para instituições de saúde, ensino, ou outra com regime de lei especial.

**3.7.1.** A anuência prevista na Cláusula 3.7 será dada em Assembleia Geral de Cotistas convocada semestralmente esse fim ou em Assembleia Geral Extraordinária convocada especialmente para esse propósito.

**3.8.** A diversificação do patrimônio do Fundo será definida em Assembleia Geral de Cotistas.

Q

h

## CAPÍTULO IV DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

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

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

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

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

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

**4.4.2.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora, se houver; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Gestora, se houver; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**4.4.3.** Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

**4.4.5.** Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes

do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

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

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

**4.7.** Caberá aos Cotistas escolher se as Cotas, após integralizadas, serão negociadas em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores.

**4.8.** 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 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

**4.9.** O patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas Cotas representativas da primeira emissão (“Primeira Emissão”).

**4.9.1.** Por ocasião da Primeira Emissão, o Fundo emitiu 29.316 (vinte e nove mil, trezentos e dezesseis) cotas no valor de R\$ 892,10 (oitocentos e noventa e dois reais e dez centavos) cada, totalizando R\$ 26.152.803,60 (vinte e seis milhões, cento e cinquenta e dois mil, oitocentos e três reais e sessenta centavos), integralizadas em dinheiro.

**4.9.2.** As Cotas da Primeira Emissão foram divididas em 36 (trinta e seis) séries, compostas da seguinte forma:

- 1ª série, com 5.690 (cinco mil seiscentas e noventa) cotas, no montante de R\$ 5.076.049,00 (cinco milhões, setenta e seis mil e quarenta e nove reais), base dezembro de 1997;
- 2ª série, com 889 (oitocentos e oitenta e nove) cotas, no montante de R\$ 793.076,90 (setecentos e noventa e três mil, setenta e seis reais e noventa centavos), base dezembro de 1997;
- 3ª série, com 338 (trezentos e trinta e oito) cotas, no montante de R\$ 301.529,80 (trezentos e um mil, quinhentos e vinte e nove reais e oitenta centavos) base dezembro de 1997;
- 4ª série, com 533 (quinhentas e trinta e três) cotas, no montante de R\$ 475.489,30 (quatrocentos e setenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e trinta centavos)

u  
g

base dezembro de 1997;

- 5ª série, com 253 (duzentos e cinquenta e três) cotas, no montante de R\$ 225.701,30 (duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e um reais e trinta centavos) base dezembro de 1997;
- 6ª série, com 253 (duzentos e cinquenta e três) cotas, no montante de R\$ 225.701,30 (duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e um reais e trinta centavos) base dezembro de 1997;
- 7ª série, com 252 (duzentos e cinquenta e duas) cotas, no montante de R\$ 224.809,20 (duzentos e vinte e quatro mil, oitocentos e nove reais e vinte centavos) base dezembro de 1997;
- 8ª série, com 253 (duzentos e cinquenta e três) cotas, no montante de R\$ 225.701,30 (duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e um reais e trinta centavos) base dezembro de 1997;
- 9ª série, com 253 (duzentos e cinquenta e três) cotas, no montante de R\$ 225.701,30 (duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e um reais e trinta centavos) base dezembro de 1997;
- 10ª série, com 711 (setecentas e onze) cotas, no montante de R\$ 634.283,10 (seiscentos e trinta e quatro mil, duzentos e oitenta e três reais e dez centavos) base dezembro de 1997;
- 11ª série, com 169 (cento e sessenta e nove) cotas, no montante de R\$ 150.764,90 (cento e cinquenta mil, setecentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos) base dezembro de 1997;
- 12ª série, com 252 (duzentos e cinquenta e duas) cotas, no montante de R\$ 224.809,20 (duzentos e vinte e quatro mil, oitocentos e nove reais e vinte centavos) base dezembro de 1997;
- 13ª série, 423 (quatrocentos e vinte e três) cotas, no montante de R\$ 377.358,30 (trezentos e setenta e sete mil, trezentos e cinquenta e oito reais e trinta centavos) base dezembro de 1997;
- 14ª série, com 532 (quinhentas e trinta e duas) cotas, no montante de R\$ 474.597,20 (quatrocentos e setenta e quatro mil, quinhentos e noventa e sete reais e vinte centavos) base dezembro de 1997;
- 15ª série, com 616 (seiscentos e dezesseis) cotas, no montante de R\$ 549.533,60 (quinhentos e quarenta e nove mil, quinhentos e trinta e três reais e sessenta centavos) base dezembro de 1997;
- 16ª série, com 617 (seiscentos e dezessete) cotas, no montante de R\$ 550.425,70 (quinhentos e cinquenta mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e setenta centavos) base dezembro de 1997;
- 17ª série, com 786 (setecentos e oitenta e seis) cotas, no montante de R\$ 701.190,60 (setecentos e um mil, cento e noventa reais e sessenta centavos) base dezembro de 1997;

*[Handwritten signature]*

- 18ª série, com 703 (setecentos e três) cotas, no montante de R\$ 627.146,30 (seiscentos e vinte e sete mil, cento e quarenta e seis reais e trinta centavos) base dezembro de 1997;
- 19ª série, com 879 (oitocentos e setenta e nove) cotas, no montante de R\$ 784.155,90 (setecentos e oitenta e quatro mil, cento e cinquenta e cinco reais e noventa centavos) base dezembro de 1997;
- 20ª série, com 759 (setecentos e cinquenta e nove) cotas, no montante de R\$ 677.103,90 (seiscentos e setenta e sete mil, cento e três reais e noventa centavos) base dezembro de 1997;
- 21ª série, com 842 (oitocentos e quarenta e duas) cotas, no montante de R\$ 751.148,20 (setecentos e cinquenta e um mil, cento e quarenta e oito reais e vinte centavos) base dezembro de 1997;
- 22ª série, com 1.012 (um mil e doze) cotas, no montante de R\$ 902.805,20 (novecentos e dois mil, oitocentos e cinco reais e vinte centavos) base dezembro de 1997;
- 23ª série, com 1.012 (um mil e doze) cotas, no montante de R\$ 902.805,20 (novecentos e dois mil, oitocentos e cinco reais e vinte centavos) base dezembro de 1997;
- 24ª série, com 759 (setecentos e cinquenta e nove) cotas, no montante de R\$ 677.103,90 (seiscentos e setenta e sete mil, cento e três reais e noventa centavos) base dezembro de 1997;
- 25ª série, com 6.546 (seis mil quinhentas e quarenta e seis) cotas, no montante de R\$ 5.839.686,60 (cinco milhões, oitocentos e trinta e nove mil, seiscentos e oitenta e seis reais e sessenta centavos) base dezembro de 1997;
- 26ª série, com 675 (seiscentos e setenta e cinco) cotas, no montante de R\$ 602.167,50 (seiscentos e dois mil, cento e sessenta e sete reais e cinquenta centavos) base dezembro de 1997;
- 27ª série, com 966 (novecentos e sessenta e seis) cotas, no montante de R\$ 861.768,60 (oitocentos e sessenta e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e sessenta centavos) base dezembro de 1997;
- 28ª série, com 966 (novecentos e sessenta e seis) cotas, no montante de R\$ 861.768,60 (oitocentos e sessenta e um mil, setecentos e sessenta e oito reais e sessenta centavos) base dezembro de 1997;
- 29ª série, com 629 (seiscentas e vinte e nove) cotas, no montante de R\$ 561.130,90 (quinhentos e sessenta e um mil, cento e trinta reais e noventa centavos) base dezembro de 1997;
- 30ª série, com 207 (duzentos e sete) cotas, no montante de R\$ 184.664,70 (cento e oitenta e quatro mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e setenta centavos) base dezembro de 1997;
- 31ª série, com 346 (trezentos e quarenta e seis) cotas, no montante de R\$ 308.666,60 (trezentos e oito mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta centavos) base

li 9

dezembro de 1997;

- 32ª série, com 39 (trinta e nove) cotas, no montante de R\$ 34.791,90 (trinta e quatro mil, setecentos e noventa e um reais e noventa centavos) base dezembro de 1997;
- 33ª série, com 39 (trinta e nove) cotas, no montante de R\$ 34.791,90 (trinta e quatro mil, setecentos e noventa e um reais e noventa centavos) base dezembro de 1997;
- 34ª série, com 39 (trinta e nove) cotas, no montante de R\$ 34.791,90 (trinta e quatro mil, setecentos e noventa e um reais e noventa centavos) base dezembro de 1997;
- 35ª série, com 39 (trinta e nove) cotas, no montante de R\$ 34.791,90 (trinta e quatro mil, setecentos e noventa e um reais e noventa centavos) base dezembro de 1997;
- 36ª série, com 39 (trinta e nove) cotas, no montante de R\$ 34.791,90 (trinta e quatro mil, setecentos e noventa e um reais e noventa centavos) base dezembro de 1997.

**4.10.** A Instituição Administradora não poderá autorizar futuras emissões de cotas do Fundo sem aprovação prévia dos Cotistas.

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

**4.10.2.** Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, inclusive em emissões autorizadas pela Instituição Administradora, caso permitido por este Regulamento.

**4.10.3.** A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

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

**4.10.6.** A Instituição Administradora poderá admitir que a integralização das Cotas seja realizada em imóveis ou em direitos relativos a imóveis. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão.

**4.11.** A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência

M

g

de Cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes na referida Assembleia.

**4.12.** As Cotas terão o seu valor unitário atualizado monetariamente, a partir de 01 de dezembro de 1997 até a data da integralização, de acordo com a variação do Custo Unitário Básico do sindicato da construção civil do Rio Grande do Sul (CUB-RS).

**4.12.1.** Na hipótese de extinção ou congelamento do indexador adotado, ou, se por qualquer motivo, tornar-se impossível a sua utilização como parâmetro de atualização, o novo parâmetro que a substitua será automaticamente aplicável à emissão de que se trata. Caso não haja substituto oficial, o Fundo adotará o INCC - Índice Nacional de Construção Civil.

**4.12.2.** Se na data do vencimento da obrigação o parâmetro de atualização a ser aplicado não estiver disponível para o cálculo, este poderá ser efetuado pelo parâmetro aplicado à obrigação do mês imediatamente anterior. A diferença apurada quando da disponibilidade da taxa, acrescida dos encargos convencionados para a operação, será paga na data da apuração ou juntamente com o pagamento da obrigação subsequente.

**4.12.3.** A subscrição das cotas da 2ª emissão poderá ser feita a qualquer tempo após a data do início do prazo da distribuição pública, pelo seu valor unitário atualizado na forma descrita acima, respeitado o prazo máximo do registro da distribuição das cotas pela CVM.

**4.12.4.** A integralização das cotas pertencentes à 1ª série ocorrerá quando da subscrição das cotas da segunda emissão. A integralização das cotas correspondentes às demais séries deverá ser feita, pela ordem, no 1º (primeiro) dia útil dos meses subsequentes ao da data do encerramento da oferta pública, com a subscrição da totalidade das quotas emitidas, data essa a ser divulgada através de aviso específico a ser publicado no jornal escolhido pelo Fundo para efetuar suas publicações oficiais, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data marcada para a integralização de cada série, ou por meio de comunicação encaminhada por escrito, com aviso de recebimento, na forma do presente Regulamento.

## **CAPÍTULO V**

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

**5.1.** Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento

u a

para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

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

II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme previsto no inciso I acima, serão distribuídos aos Cotistas até o 15º (décimo quinto) dia do mês imediatamente subsequente ao de referência, ou, no caso deste não ser um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente anterior, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

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

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

## **CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO**

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

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

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

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

IV - adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

V - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

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

u

g

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

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

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

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

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

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

**6.2.1.** A gestão dos Ativos do Fundo compete à Rio Bravo Investimentos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, inscrita perante o CNPJ/MF sob o nº 03.864.607/0001-08, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, CEP 04551-065 (“Gestora”).

**6.2.2.** Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Gestora:

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

II - recomendar à Instituição Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;

III - participar nas reuniões operacionais do Fundo;

IV - elaborar ata das reuniões operacionais do Fundo;

V - elaborar relatórios gerenciais;

9

M

- VI – participar e envolver em discussões comerciais ligadas à performance de locação dos Ativos Imobiliários do Fundo, não envolvendo tomada de decisão;
- VII – elaborar orçamento anual do Fundo; e
- VIII - acompanhar, de forma analítica, as receitas e despesas do Fundo.

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

I – distribuição de cotas;

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

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

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

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

## **CAPÍTULO VII OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

M

g

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

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

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

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

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

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da

g

u

Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

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

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

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO VIII VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

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

I - receber depósito em sua conta corrente;

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

III - contrair ou efetuar empréstimo;

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

*h*

praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

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

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

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

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

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

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

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

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

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

## **CAPÍTULO IX DA RESPONSABILIDADE**

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

g

u

da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

**9.2.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 9.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, pela Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**9.2.1.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima 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.

**9.2.2.** O disposto acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

**9.2.3.** A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que a Instituição Administradora, a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

## **CAPÍTULO X**

### **DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

g

u

**10.1.** Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 32.615,00 (trinta e dois mil, seiscentos e quinze reais) mensais, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir de 1º de maio de 2017. (“Taxa de Administração”).

**10.1.1.** A metodologia de cobrança da Taxa de Administração descrita acima será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável.

**10.2.** Além da remuneração prevista, será devido a Instituição Administradora a remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade e empresa de escrituração das quotas, nos termos dos respectivos contratos em vigor, sendo que qualquer alteração dos respectivos contratos referentes ao aumento da remuneração de tais prestadores de serviços deverá ser aprovada pela assembleia.

**10.3.** Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, será devida pelo Fundo uma remuneração, que será descontada da Taxa de Administração, correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 16.307,50 (dezesseis mil trezentos e sete reais e cinquenta centavos) mensais reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir de 1º maio de 2017.

## **CAPÍTULO XI DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCRENCIAMENTO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

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

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

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

*J*

*M*

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

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

**11.2.** No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Instituição Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

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

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

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

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

g  
u

Cotistas.

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

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

## **CAPÍTULO XII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**12.1.** Sem prejuízo de outras matérias estabelecidas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto na Cláusula 12.2;
- III – destituição ou substituição da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, e a escolha de sua substituta;
- IV – instituição ou aumento de Cotas emitidas a critério da Instituição Administradora (capital autorizado) e emissão de novas Cotas;
- V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;
- IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X – alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI – amortização de capital do Fundo;

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

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

XIII - contratação de formador de mercado; e

XIV – alteração da Taxa de Administração.

**12.1.1.** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**12.2.** 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 expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

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

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

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

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

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

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

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

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

9

u

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

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

**12.6.1.** O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

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

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

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

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

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

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

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

*J*

*M*

**12.11.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas na Cláusula 12.12 abaixo.

**12.12.** As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIV da Cláusula 12.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

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

**12.12.1.** Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

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

**12.15.** O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

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

**12.15.2.** A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

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

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

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

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

**12.15.5.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora serão arcados pelo Fundo.

### **CAPÍTULO XIII DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

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

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

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

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

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

inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, se houver, para prestação dos serviços referidos na Cláusula 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

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

### 13.3. Consideram-se pessoas ligadas:

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

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

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

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

## CAPÍTULO XIV DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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

14.2. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

g

M

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

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

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum da Instituição Administradora, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

IV – não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

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

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

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

g

u

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

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

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

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

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

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

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

## **CAPÍTULO XV DO EXERCÍCIO SOCIAL**

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

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

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

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

M  
a

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Q

M

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

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

## **CAPÍTULO XVII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**17.1.** Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

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

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

**17.1.2.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

## **CAPÍTULO XVIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1.** Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Instituição Administradora ou não houver funcionamento na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“Dia Útil”).

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

9

M

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

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

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

**18.6.** As Partes elegem o Foro Central da Cidade de Porto Alegre – RS, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Q

M



**DECLARAÇÃO DE VOTO**

À

**Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Av. Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, 04551-065 – São Paulo-SP – Brasil

Prezados Senhores,

Instituto Conab de Seguridade Social - Cibrius, CNPJ n.º 005315900001-89, vem, pela presente, declarar expressamente os seus votos referente à Ordem do Dia da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HERMES**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.868.235/0001-08 ("**Fundo**"), a qual se realizará no dia 20 de abril de 2017, as 15:00 horas, no Centro de Convenções do Hotel (Novotel Porto Alegre Três Figueiras), situado na Av. Soledade, 575, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, no sentido de:

**Em Assembleia Geral Ordinária:**

- (i) APROVAR as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016.

**Em Assembleia Geral Extraordinária:**

- (ii) APROVAR a alteração da taxa de administração devida pelo Fundo e a data de sua entrada em vigor, inclusive para incluir um percentual sobre o patrimônio líquido do Fundo, em linha com a Instrução CVM n. 571, de 25 de novembro de 2015, aplicável mesmo nos períodos em que as cotas do Fundo integrarem índice de mercado, bem como a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo em decorrência da referida alteração, conforme proposta abaixo:

*"Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 32.615,00 (trinta e dois mil, seiscentos e quinze reais) mensais, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir de 1º de maio de 2017 ("Taxa de Administração")."*

*A metodologia de cobrança da Taxa de Administração descrita acima será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável."*



(iii) APROVAR a contratação da Rio Bravo Investimentos Ltda. para figurar como gestora do Fundo, por uma remuneração, que será descontada da Taxa de Administração, correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 16.307,50 (dezesseis mil, trezentos e sete reais e cinquenta centavos) mensais reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir de 1º de maio de 2017, sendo a ela atribuída as seguintes funções:

- a. gerir individualmente a carteira dos ativos de renda fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;
- b. recomendar à Instituição Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;
- c. participar nas reuniões operacionais do Fundo;
- d. elaborar ata das reuniões operacionais do Fundo;
- e. elaborar relatórios gerenciais;
- f. participar e envolver em discussões comerciais ligadas à performance de locação dos ativos imobiliários do Fundo, não envolvendo tomada de decisão;
- g. elaborar o orçamento anual do Fundo; e
- h. acompanhar, de forma analítica, as receitas e despesas do Fundo.

Brasília(DF), 18 de abril de 2017.

INSTITUTO CONAB DE SEGURIDADE SOCIAL - CIBRIUS

jose.grangeiro@cibrius.com.br

Telefone: (61) 3031-5952

Recepção de Averbações – (Títulos e Documentos)

A) – **Conferir as partes** – *contratantes e contratados* - (CPF ou CNPJ)

São os mesmos.

Alteração de partes ou de denominação.

1º Conferente - AD

2º Conferente Registrador BR

B) – **Indicar o número do Registro Principal**

Nº 737022 e data 16/01/04

1ª Conferente AD

2º Conferente registrador BR

C) – **Base de Cálculo para Registro**

Sem valor, Páginas e Vias

Sem Valor, Mínimo na Tabela (prorrogação de Prazo)

Valor a ser Cobrado \_\_\_\_\_

Conferente AD

2º Conferente Registrador BR