

**PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DE PRIMEIRA EMISSÃO DO RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 36.517.660/0001-91

Administrado por

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

CNPJ/ME nº 72.600.026/0001-81

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



no montante de até

**R\$200.000.000,00**

(sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional)

**Código ISIN nº BRRBRSCF006**

**Código de Negociação na B3: "RBRS11"**

**Classificação de Fundos ANBIMA:**

**FII Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Híbrido**

O RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") realizará sua 1ª oferta pública de distribuição de cotas nominativo-escriturais ("Cotas"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Oferta"), no montante de, no mínimo, 550.000 e, no máximo, 2.000.000 de Cotas ("Emissão"), sendo o preço por Cota equivalente a R\$ 100,00 ("Preço por Cota"), perfazendo o montante total de, no mínimo, R\$ 55.000.000,00 e, no máximo, R\$200.000.000,00 ("Volume Total da Oferta") (sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional). No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00, correspondente a 10 Cotas. O Preço por Cota deverá ser pago em moeda corrente nacional, quando da liquidação da Oferta.

O Fundo é administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 72.600.026/0001-81, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000 ("Administradora"). A Oferta será coordenada pela Administradora, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), pelo BB – Banco de Investimento S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, Sala 3701, Centro, CEP 20031-923, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30 ("BB-BI") e pela Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, instituição financeira, com principal escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide"), e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o BB-BI, "Coordenadores", sendo que o processo de distribuição pública das Cotas contará com a participação dos Coordenadores e de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme abaixo definido), mediante a assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Participantes Especiais", e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta").

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, até 400.000 Cotas, correspondente a R\$ 40.000.000,00, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério da Administradora e Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, até o encerramento da Oferta e sem necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta ("Opção de Lote Adicional"). As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação.

A Oferta terá como público-alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que estejam aptos a investir em FII e dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário ("Investidores"). A Oferta não terá como público-alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).

A Emissão e a Oferta serão realizadas dentro do limite de capital autorizado do Fundo, conforme previsto no Artigo 4.10 do regulamento do Fundo datado de 28 de maio de 2020 ("Regulamento"), tendo sido aprovadas pela Administradora por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo datado de 28 de maio de 2020.

**A OFERTA ESTÁ SUJEITA À PRÉVIA ANÁLISE E APROVAÇÃO DA CVM, SENDO QUE O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 28 DE MAIO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.**

O presente Prospecto Preliminar está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora e Coordenador Líder, do Coordenador, da B3 e da CVM, indicadas no item "4.1.9. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta" da Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", nas páginas 36 a 37 deste Prospecto.

A Oferta será realizada exclusivamente no Brasil, em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução CVM 400 e demais disposições legais, regulamentares e de autorregulação aplicáveis. A 1ª Emissão será distribuída em regime de melhores esforços de colocação. As características da Oferta estão descritas neste Prospecto Preliminar.

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

Este Prospecto Preliminar foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" ("Código ANBIMA"), bem como das normas emanadas pela CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das Cotas não implica, por parte da CVM ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora ou das demais instituições prestadoras de serviços.

Este Prospecto Preliminar contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que recebeu exemplar eletrônico 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, da remuneração do gestor da carteira do Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor. Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Investidores, 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 e ao Fundo, vide seção "Tributação", que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. De toda forma, os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida Seção para fins de avaliar o investimento nas Cotas, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares das Cotas.

**AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA OS COTISTAS. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO NEGATIVO DO FUNDO.**

**É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO E NESTE PROSPECTO PRELIMINAR. AS RESERVAS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS AO INVESTIDOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO.**

**ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (i) DA ADMINISTRADORA, (ii) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, (iii) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU (iv) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.**

**A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA, POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DO GESTOR, DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.**

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

**O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 56 A 69 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

Veja outros avisos na página 1 deste Prospecto

**COORDENADORES**

**COORDENADOR LÍDER**



**ADMINISTRADORA**



**GESTOR**



**ASSESSOR JURÍDICO**



**PARTICIPANTES ESPECIAIS**



Este Prospecto Preliminar é datado de 6 de agosto de 2020.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será disponibilizado na rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, do BB-BI, da Guide, da B3 e da

**TUDO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR ELETRÔNICO DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O INVESTIDOR ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, SE FOR O CASO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.**

**AVISOS IMPORTANTES:**

TRATA-SE DE PROSPECTO PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO, NOS LIMITES LEGAIS, AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR A SUA RESERVA JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA OU 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 NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DO GESTOR OU DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO-FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO DO FUNDO, 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 RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES</b> .....	<b>3</b>
<b>1. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	<b>11</b>
<b>2. SUMÁRIO DO FUNDO</b> .....	<b>17</b>
<b>2.1. Características Gerais</b> .....	<b>17</b>
<b>2.2. Breve Histórico</b> .....	<b>27</b>
<b>2.3. Principais Fatores de Risco do Fundo</b> .....	<b>30</b>
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA</b> .....	<b>32</b>
<b>4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA</b> .....	<b>34</b>
<b>4.1. Características e Prazos</b> .....	<b>34</b>
4.1.1. Público Alvo da Oferta.....	34
4.1.2. Montante Mínimo de Investimento.....	34
4.1.3. Volume da Oferta e Preço por Cota.....	34
4.1.4. Distribuição Parcial.....	34
4.1.5. Prazo de Distribuição.....	35
4.1.6. Negociação das Cotas.....	35
4.1.7. Adesão Condicionada à Oferta.....	35
4.1.8. Inadequação da Oferta para Investidores.....	36
4.1.9. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta.....	36
4.1.10. Aprovação da Oferta.....	37
4.1.11. Cronograma Estimativo.....	38
<b>4.2. Contrato de Distribuição</b> .....	<b>38</b>
4.2.1. Procedimento de Distribuição.....	38
4.2.2. Custos De Distribuição.....	44
<b>4.3. Destinação dos Recursos</b> .....	<b>45</b>
4.3.1. Laudo de Avaliação.....	54
4.3.2. Projetos de Construção.....	54
<b>4.4. Contrato de Garantia de Liquidez</b> .....	<b>54</b>
<b>4.5. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira</b> .....	<b>55</b>
<b>5. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>56</b>
<b>5.1. Riscos Macroeconômicos e de Mercado</b> .....	<b>56</b>
<b>5.2. Riscos do Fundo</b> .....	<b>57</b>
<b>5.3. Riscos do Mercado Imobiliário</b> .....	<b>64</b>
<b>5.4. Riscos Tributários</b> .....	<b>67</b>
<b>5.5. Riscos Jurídicos e Regulatórios</b> .....	<b>67</b>
<b>5.6. Riscos Relativos a Novas Emissões</b> .....	<b>68</b>
<b>5.7. Riscos da Oferta</b> .....	<b>68</b>
<b>6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA</b> .....	<b>70</b>
6.1. Administradora e Coordenador Líder - Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.....	70
6.2. Coordenador - BB – Banco de Investimento S.A.....	72
6.3. Coordenador – Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores.....	74
6.4. Gestor – Rio Bravo Investimentos Ltda.....	75
6.5. Escriturador – Itaú Corretora de Valores S.A.....	75
6.6. Custodiante.....	75
6.7. Relacionamento entre as Partes.....	76
6.8. Potenciais Conflitos de Interesses.....	78
<b>7. TRIBUTAÇÃO</b> .....	<b>79</b>
7.1. Regras de Tributação do Fundo.....	79
7.2. Tributação aplicável aos Investidores.....	80
<b>8. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS</b> .....	<b>82</b>
8.1. Fundos de Investimento Imobiliário – Renda Residencial.....	84
<b>9. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS</b> .....	<b>95</b>
9.1. Informações aos Cotistas.....	95
9.2. Remessa de Informações à CVM e B3.....	96
<b>10. INFORMAÇÕES RELEVANTES</b> .....	<b>97</b>
<b>11. ANEXOS</b> .....	<b>99</b>
<b>ANEXO I - Declaração da Administradora</b> .....	<b>100</b>
<b>ANEXO II - Declaração do Coordenador Líder</b> .....	<b>102</b>
<b>ANEXO III - Regulamento Vigente</b> .....	<b>104</b>
<b>ANEXO IV - Ato da Administradora que aprovou a Emissão e a Oferta</b> .....	<b>143</b>
<b>ANEXO V - Estudo de Viabilidade</b> .....	<b>182</b>
<b>ANEXO VI - Informe Anual – Anexo 39-V da Instrução CVM 472</b> .....	<b>202</b>
<b>ANEXO VII - Modelo do Pedido de Reserva</b> .....	<b>216</b>

## DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões grafados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<b>Administradora ou Rio Bravo</b>	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, CEP 04551-065, Vila Olímpia, inscrita CNPJ/ME sob nº 72.600.026/0001-81.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.
<b>Assembleia Geral</b>	É a assembleia geral de titulares de cotas do Fundo, que se encontra disciplinada no item “2.1.4. Assembleia Geral”, da seção “2. SUMÁRIO DO FUNDO”, na página 17 deste Prospecto.
<b>Ativos Alvo</b>	Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos com os recursos captados no âmbito da Oferta, conforme melhor descritos no Estudo de Viabilidade e no item “4.3. Destinação dos Recursos”, da seção “4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA”, na página 45 deste Prospecto.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Os ativos listados no Artigo 3.1 do Regulamento, nos quais o Fundo deverá investir, no mínimo, 50% de seu patrimônio, quais sejam: (i) Participações Societárias; (ii) Empreendimentos Imobiliários; (iii) CEPAC; (iv) títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; e (v) demais ativos que permitem a participação do Fundo em empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472.
<b>Ativos de Renda Fixa</b>	Em conjunto: (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).
<b>Auditor Independente</b>	Ernst & Young Auditores Independentes, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre Itaim bibi, 5º e 6º andares, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25, auditor independente autorizado pela CVM, responsável pelas demonstrações financeiras do Fundo.

<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>BB-BI</b>	BB – Banco de Investimentos S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, Sala 3701, Centro, CEP 20031-923, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30.
<b>Boletim de Subscrição</b>	Documento que formaliza a subscrição e compromisso de integralização das Cotas da Oferta pelo Investidor, inclusive Pessoas Vinculadas, que poderá ser firmado (i) mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta, ou, (ii) nos casos em que a Instituição Participante da Oferta oferecer tal possibilidade, por meio de sua assinatura eletrônica, na versão que estiver disponibilizada em sítio eletrônico específico de tal Instituição Participante da Oferta, na rede mundial de computadores.
<b>Capital Autorizado</b>	O montante máximo previsto no Regulamento do Fundo até o qual a Administradora poderá autorizar emissões de novas cotas do Fundo, independentemente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração do Regulamento. O Capital Autorizado é de R\$ 2.000.000.000,00, somadas todas as emissões de cotas do Fundo. A Administradora poderá realizar novas emissões no âmbito do Capital Autorizado somente após uma parcela igual ou maior que 75% (setenta e cinco por cento) do valor efetivamente integralizado pelos Cotistas na emissão anterior tiver sido efetivamente comprometida em Ativos Imobiliários.
<b>CEPAC</b>	Certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na regulamentação aplicável.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
<b>Contrato de Distribuição</b>	“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição e Colocação Pública, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas da 1ª Emissão do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e os Coordenadores, datado de 31 de julho de 2020.
<b>Coordenador Líder</b>	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada acima.
<b>Coordenadores</b>	O Coordenador Líder, o BB-BI e a Guide, em conjunto.

<b>Cotas</b>	Até 2.000.000 cotas do Fundo a serem emitidas no âmbito da Oferta.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de cotas do Fundo.
<b>CRI</b>	Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos com base na regulamentação aplicável.
<b>Critério de Colocação da Oferta</b>	O critério de colocação da Oferta, conforme descrito no item "Critério de Colocação da Oferta" da seção "1. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA", na página 15 deste Prospecto.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Liquidação</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas da Oferta, pelos Investidores no Escriturador ou na B3, conforme o caso.  Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item "4.1.11. Cronograma Estimativo", na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 38 deste Prospecto.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição Primária de Ativos administrado pela B3.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado na cidade de São Paulo ou feriado nacional, e que tenha expediente na B3.
<b>Distribuição Parcial</b>	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.
<b>Emissão ou 1ª Emissão</b>	A primeira emissão de cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
<b>Empreendimentos Imobiliários</b>	Empreendimentos imobiliários de natureza residencial a serem desenvolvidos pelo Fundo, diretamente ou através das Sociedades Investidas, mediante a titularidade de direitos reais sobre bens imóveis, compreendendo (i) terrenos ou imóveis em construção ou prontos, os quais terão por objeto o desenvolvimento, aquisição e/ou incorporação, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) terrenos para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias; sendo certo que os Empreendimentos Imobiliários poderão contemplar, de forma residual, atividades não residenciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos.

<b>Encargos do Fundo</b>	Os custos e despesas que serão debitados automaticamente pela Administradora, do patrimônio líquido do Fundo, conforme descritos no item "Taxas e encargos do Fundo" da seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO", na página 22 deste Prospecto.
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, constante do Anexo V deste Prospecto.
<b>FII</b>	Fundos de Investimento Imobiliários, constituídos de acordo com a Instrução CVM 472.
<b>Fundo</b>	Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Gestor</b>	Rio Bravo Investimentos 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, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08, responsável pela gestão da carteira do Fundo.
<b>Guide</b>	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, instituição financeira, com principal escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17
<b>IFIX</b>	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3.
<b>IGP-M/FGV</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	O Coordenador Líder, o Coordenador e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.

<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Investidores</b>	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que estejam aptos a investir em FII e dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.
<b>Investimentos Temporários</b>	A aplicação dos recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472. Tais recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
<b>IPCA</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>IRRF</b>	Imposto de Renda retido na fonte.
<b>LCI</b>	Letras de Crédito Imobiliário, emitidas com base na regulamentação aplicável.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lei nº 11.033/04</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Liquidação da Oferta</b>	A liquidação financeira das Cotas da Emissão.
<b>LH</b>	Letras Hipotecárias, emitidas com base na regulamentação aplicável.
<b>Montante Mínimo de Investimento</b>	O montante mínimo de investimento por Investidor no âmbito da Oferta, de R\$1.000,00, correspondente a 10 Cotas, exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a subscrição de Cotas abaixo de referido montante mínimo.
<b>Oferta</b>	A presente oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo, realizada conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

**Opção de Lote Adicional**

Opção de emissão de até 400.000 Cotas adicionais, representando um acréscimo de 20% do Volume Total da Oferta, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a ser exercida a critério da Administradora e Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, até o encerramento da Oferta e sem necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação.

**Participações Societárias**

Participações societárias do Fundo em Sociedades Investidas, cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente.

**Participantes Especiais**

As outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Cotas objeto da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelo Coordenador Líder com cada Participante Especial.

**Pedido(s) de Reserva**

Os pedidos de reserva de Cotas, que consistem em promessa firme e vinculante de subscrição de Cotas, condicionada ao Volume Mínimo da Oferta, a serem celebrados por Investidores interessados em investir em Cotas, incluindo, nos limites legais, as Pessoas Vinculadas, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva.

**Período de Reserva**

O Período de apresentação dos Pedidos de Reserva pelos Investidores interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta.

Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item 4.1.11 da Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA" deste Prospecto.

**Pessoas Vinculadas**

(i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores da Administradora, de sua controladora e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes

autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

**Política de Investimento**

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e no item "Objeto e Política de Investimento" da Seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO", na página 19 deste Prospecto.

**Prazo de Distribuição**

O prazo de distribuição das Cotas, que será de até seis meses a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**Preço por Cota**

R\$ 100,00.

**Prospecto ou Prospecto Preliminar**

Este prospecto preliminar da Oferta.

**Prospecto Definitivo**

O prospecto definitivo da Oferta, disponibilizado aos investidores após a concessão do registro da Oferta pela CVM.

**Público Alvo**

Os Investidores. A Oferta não terá como público alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).

**Regulamento**

O regulamento do Fundo atualizado, conforme alterado em 28 de maio de 2020.

**Representante dos Cotistas**

O representante eleito pelos Cotistas em Assembleia Geral, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 472 e do Regulamento.

**Resolução CMN 4.373**

Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.

**RFB**

Receita Federal do Brasil.

**Sociedades Investidas**

Sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas, cujo objeto social seja: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas; (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários; (c) a comercialização de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários; e/ou (d) a locação de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários.

**Taxa de Administração**

O valor devido pelo Fundo à Administradora, ao Escriturador, custodiante (caso aplicável) e ao Gestor como forma de remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo.

Para mais informações vide item "Remuneração dos Prestadores de Serviços", na seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO", nas páginas 26 e 27 deste Prospecto.

**Taxa de Gestão**

Parcela da Taxa de Administração atribuída ao Gestor, conforme prevista no Regulamento.

Para mais informações vide item "Remuneração dos Prestadores de Serviços", na seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO", nas páginas 26 e 27 deste Prospecto.

**Taxa de Performance**

O valor a ser pago pelo Fundo, semestralmente, ao Gestor, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Gestão.

Para mais informações vide item "Remuneração dos Prestadores de Serviços", na seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO", nas páginas 26 e 27 deste Prospecto.

**Termo de Adesão ao Regulamento**

Termo de Adesão ao Regulamento a ser firmado pelo Investidor no ato da subscrição das Cotas, por meio do qual este deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e do Prospecto, em especial daquelas referentes à política de investimento e riscos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.

**Volume Mínimo da Oferta**

A quantidade mínima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta, qual seja, 550.000 Cotas, totalizando R\$ 55.000.000,00.

**Volume Total da Oferta**

A quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta, qual seja, 2.000.000 Cotas, totalizando R\$ 200.000.000,00, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional.

## 1. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à seção "5. FATORES DE RISCO" nas páginas 56 a 69 deste Prospecto.

<b>Nome do Fundo</b>	Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Administradora</b>	Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Coordenador Líder</b>	Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Coordenadores</b>	O Coordenador Líder, o BB – Banco de Investimento S.A. e a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores.
<b>Emissão</b>	1ª Emissão.
<b>Aprovação da Oferta</b>	A Emissão e a Oferta são realizadas dentro do limite de Capital Autorizado do Fundo, conforme previsto no Artigo 4.10 do Regulamento, tendo sido aprovadas pela Administradora por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo datado de 28 de maio de 2020.
<b>Preço por Cota</b>	R\$ 100,00.
<b>Quantidade Máxima de Cotas da Oferta</b>	2.000.000 Cotas, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional.
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 200.000.000,00, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional.
<b>Quantidade Mínima de Cotas da Oferta</b>	550.000 Cotas.
<b>Volume Mínimo da Oferta</b>	R\$ 55.000.000,00.
<b>Montante Mínimo de Investimento por Investidor</b>	No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$ 1.000,00, correspondente a 10 Cotas.  Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, até 400.000 Cotas, correspondentes a R\$ 40.000.000,00, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, até o encerramento da Oferta e sem necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta. As Cotas emitidas em

virtude do exercício da Opção de Lote Adicional serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação.

**Regime de Colocação** Melhores esforços.

**Público Alvo da Oferta** A Oferta terá como público alvo os Investidores. A Oferta não é destinada a clubes de investimento ou a entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

**Prazo de Distribuição** O prazo da distribuição será de até seis meses a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, a critério dos Coordenadores. Nesse caso, os Coordenadores divulgarão ao mercado a nova data de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.

**Forma de Colocação das Cotas** Os Investidores interessados em subscrever as Cotas, incluindo Pessoas Vinculadas, poderão formalizar seus Pedidos de Reserva junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o disposto neste Prospecto Preliminar, durante o Período de Reserva.

**Para mais informações sobre a colocação das Cotas, vide item "4.2.1. Procedimento de Distribuição" da Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA" na página 38 deste Prospecto.**

**Inadequação do Investimento** O investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, o investimento nas Cotas representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os Investidores que pretendem adquirir as Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a

volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "5. FATORES DE RISCO" nas páginas 56 a 69 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

### **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

#### **Local de Admissão e Negociação das Cotas**

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da Oferta, serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, sob o código de negociação "RBRS11", a partir da autorização da B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo corresponderá à quantidade de Cotas adquiridas pelo Investidor e se converterá em tais Cotas depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento do recibo de Cotas, veja o item "4.1.6. Negociação das Cotas", na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA" na página 35 deste Prospecto.

As Cotas eventualmente liquidadas fora do ambiente da B3, não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do cotista.

Essa transferência poderá levar alguns dias e o cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do cotista que desejar realizar a transferência em questão.

Os Investidores devem ler atentamente o item "Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador", na seção "5. FATORES DE RISCO" deste Prospecto, na página 69 deste Prospecto.

#### **Plano de Distribuição**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; e (iii) que

seus representantes de venda recebam previamente exemplar deste Prospecto, do Prospecto Definitivo e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta, (iv) recomendar a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, neste Prospecto e no Pedido de Reserva, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a Seção "5. FATORES DE RISCO" nas páginas 56 a 69 deste Prospecto; e (v) informar os Investidores que sejam pessoas físicas e clientes, antes da formalização do Pedido de Reserva, sobre a eventual necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.

O Plano de Distribuição tem os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição e descritos no item "4.2.1. Procedimento de Distribuição" na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", nas páginas 38 e 44 deste Prospecto.

#### **Procedimentos da Oferta**

A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva.

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta", NA PÁGINA 69 DESTE PROSPECTO.**

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições

Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Para outras informações sobre a Oferta, consulte o item "4.2.1.2. Procedimento da Oferta", na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 39 e seguintes deste Prospecto.

#### **Critério de Colocação da Oferta**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao Volume Total da Oferta, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos.

Por outro lado, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o Volume Total da Oferta, (i) a Administradora e Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, definirão se haverá o exercício da Opção de Lote Adicional e (ii) se necessário, será realizado rateio proporcional das Cotas, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva.

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva será atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta, veja o item "4.2.1.3. Critério de Colocação da Oferta", na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 40 deste Prospecto Preliminar.

#### **Liquidação da Oferta**

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva se dará na Data de Liquidação, podendo ocorrer (a) diretamente junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos para a conta corrente de titularidade do Fundo, ou (b) junto à B3, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação.

Para mais informações sobre procedimento de Liquidação da Oferta, incluindo rateio, alocação e falha, vide item "4.2.1.5. Alocação e Liquidação da Oferta" da seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 42 deste Prospecto.

<b>Destinação dos Recursos</b>	Os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, conforme Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto.
	Para mais informações sobre a Destinação dos Recursos, vide item "4.3. Destinação dos Recursos" da seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA" nas páginas 45 e 54 deste Prospecto.
<b>Direitos, vantagens e restrições das Cotas</b>	Os direitos, vantagens e restrições das Cotas da Emissão estão descritos no item "Características das Cotas" da seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO" na página 23 deste Prospecto.
<b>Fatores de Riscos</b>	<b>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 56 A 69 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</b>
<b>Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez</b>	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta</b>	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora e Coordenador Líder, ao Coordenador, à B3 e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da seção "10. INFORMAÇÕES RELEVANTES" na página 97 deste Prospecto.

## **2. SUMÁRIO DO FUNDO**

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. LEIA-OS INTEGRAL E CUIDADOSAMENTE ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

### **2.1. Características Gerais**

#### **2.1.1. Base legal**

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

#### **2.1.2. Público Alvo do Fundo**

O Fundo tem como público alvo 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 de cotas para investidores não permitidos pela legislação vigente.

#### **2.1.3. Patrimônio do Fundo**

Poderão constar do Patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento: (i) Ativos Imobiliários; e (ii) Ativos de Renda Fixa, observadas determinadas restrições descritas no Regulamento.

#### **2.1.4. Assembleia Geral**

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre: (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; (ii) alteração do Regulamento; (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iv) aumento do Capital Autorizado e emissão de novas cotas; (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (vii) alteração do mercado em que as cotas do Fundo são admitidas à negociação; (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; (ix) eleição e destituição do Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (x) alteração do prazo de duração do Fundo; (xi) amortização de capital do Fundo; (xii) aprovação de situações de conflito de interesses quando não expressamente tratadas no Regulamento; (xiii) contratação de formador de mercado; e (xiv) alteração da Taxa de Administração.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração (a) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares; ou (b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificado no Regulamento; ou (c) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% das cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer: (i) com, no mínimo, 30 dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais: (i) em seu *website*; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível no *website* da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) no *website* da B3.

Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações a serem disponibilizadas pela Administradora incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no inciso VI do mesmo artigo deverão ser divulgadas até 15 dias após a convocação da Assembleia Geral.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações a serem disponibilizadas pela Administradora devem incluir: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% das cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas, se houver, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. Referido pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

O percentual de 3% referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 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. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora, também por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

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

As deliberações das Assembleias Gerais 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.

As matérias previstas nos incisos ii, iii, v, vi, viii, xii e xiv, do artigo 13.1 do Regulamento, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25%, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 cotistas. Referidos percentuais deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da Assembleia Geral e observado o disposto no Regulamento.

O pedido de procuração, encaminhado pela 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.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% ou mais do total de cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido. A Administradora, caso receba referida solicitação, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até cinco dias úteis da solicitação.

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.

A Administradora não poderá: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido mencionado acima; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Regulamento.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais: (a) a Administradora e o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e ao Gestor, 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. 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, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

#### ***2.1.5. Representante dos Cotistas***

A Assembleia Geral poderá nomear 1 (um) Representante dos Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com as atribuições descritas na Instrução CVM 472. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato 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.

#### ***2.1.6. Prazo***

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

#### ***2.1.7. Objeto e Política de Investimento***

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo em empreendimentos imobiliários no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos ativos listados abaixo:

- (i) Participações Societárias em sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas, cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, e que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários; (c) comercialização de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários; e/ou (d) locação de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários;
- (ii) direitos reais sobre bens imóveis, a serem utilizados a fim de desenvolver, diretamente ou através das Sociedades Investidas, Empreendimentos Imobiliários de natureza residencial;
- (iii) CEPAC;
- (iv) títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; e
- (v) demais ativos que permitem a participação do Fundo em empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472.

O Fundo deverá investir, no mínimo, 50% do seu patrimônio em Ativos Imobiliários. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada nos seguintes ativos de renda fixa: (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).

O Fundo tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos seus ativos.

A Administradora e o Gestor definirão conjuntamente a diversificação do patrimônio líquido do Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% 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.

Ainda, o Fundo poderá atuar na contraparte, adquirir ou alienar ativos de sua carteira à Administradora, ao Gestor e a pessoas a eles ligadas, desde que mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do Regulamento.

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.

A decisão sobre aquisição, alienação, permuta, transferência, negociação ou renegociação dos ativos competirá, exclusivamente e independentemente de autorização prévia dos Cotistas, (i) à Administradora, em relação aos Empreendimentos Imobiliários, e (ii) ao Gestor, em relação aos demais ativos.

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis gravados com ônus reais.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento.

Após a realização de cada uma das emissões de cotas do Fundo, a Administradora e o Gestor terão o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento da oferta de cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento, sendo certo que a Administradora e o Gestor devem observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativo.

#### **2.1.7.1. Exercício do direito de voto nas Participações Societárias**

As decisões da Administradora e/ou do Gestor, 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 link denominado "Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias" disponível na página <https://riobravo.com.br/governanca-corporativa>, 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 (a referida política também pode ser diretamente acessada no link <https://riobravo.com.br/GovernancaCorporativa/Compliance/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20em%20Assembleias.pdf>).

#### **2.1.8. Distribuição de Resultados**

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado: (i) o Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) os rendimentos auferidos no semestre poderão, a critério da Administradora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 15º dia do mês imediatamente subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, 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.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo o produto decorrente dos rendimentos recebidos pelo Fundo excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Farão jus aos rendimentos referidos acima os titulares de cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no fechamento de negociação de cotas do último Dia Útil do mês de recebimento dos recursos pelo Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas, nos termos previstos no Regulamento, por decisão do Gestor ou deliberação da Assembleia Geral.

#### **2.1.9. Dissolução e Liquidação**

Caberá à Assembleia Geral 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, na proporção em que os ativos do Fundo forem sendo liquidados.

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 dissolução/liquidação.

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

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

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

Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora, 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 da 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 Administradora 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 prevista no Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

A Administradora e o Gestor, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis 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 dos ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 dias: (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME;
- (ii) no prazo de 90 dias, a demonstração de movimentação do patrimônio do Fundo a que refere o artigo 50 da Instrução 472, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Sem prejuízo do disposto acima, por ocasião da liquidação do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo para fins de pagamento de resgate das cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

#### ***2.1.10. Taxas e encargos do Fundo***

Constituem encargos do Fundo: (i) a Taxa de Administração; (ii) a Taxa de Performance; (iii) as taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iv) os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundos e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472; (v) os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (vi) os honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundos; (vii) as comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, à venda, à locação ou ao arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio; (viii) os 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) a remuneração devida ao Consultor de Investimentos, observados os termos do presente Regulamento e do respectivo contrato de prestação de serviços, bem como os honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 31 da Instrução CVM 472; (x) os 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 da Administradora no exercício de suas funções; (xi) os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação,

cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xii) a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo; (xiii) os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiv) os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xv) as taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; (xvi) as despesas com o registro de documentos em cartório; e (xvii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo correrão por conta única e exclusiva da Administradora.

#### **2.1.11. Características das Cotas**

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo não resgatáveis, nominativas e escriturais em nome de seu titular. O valor das cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação. Adicionalmente, as cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais, e terão direito de voto na Assembleia Geral, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

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, no caso de investidores que não sejam Cotistas do Fundo, do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu (i) os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento, (ii) os riscos associados ao investimento no Fundo, (iii) a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, e (iv) o teor do prospecto do Fundo, quando existente. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, nos termos da regulamentação em vigor.

#### **2.1.12. Novas Emissões de Cotas**

A Administradora poderá, caso entenda necessário, para fins de atendimento do objetivo e da Política de Investimento, realizar novas emissões de cotas, independente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração do Regulamento, desde que limitadas ao Capital Autorizado, observado que:

- (i) o preço de emissão das cotas deverá ser fixado tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima, bem como a determinação da aplicação de desconto ou acréscimo no valor de emissão;
- (ii) no âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência. Caberá à Assembleia Geral ou, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, à Administradora fixar a data-base dos Cotistas com direito de preferência, a qual será informada na documentação de cada oferta pública de cotas do Fundo; sendo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, sendo certo que a cessão do direito de preferência em ofertas públicas com esforços restritos somente será possível no ambiente escritural;
- (iii) a Assembleia Geral 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, e a concessão ou não do direito de preferência na subscrição das novas cotas;

- (iv) 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% das cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### **2.1.13. Competências da Administradora**

Compete à Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e pelo Regulamento:

- I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, 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 – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- V – transigir;
- V – representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- VI – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e
- VII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, nos termos do Regulamento.

#### **2.1.14. Obrigações da Administradora**

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidas na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, a Administradora deve:

- I – aprovar a seleção dos Ativos efetuada pelo Gestor que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;
- II – providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (a) não integram o ativo da Administradora;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da 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, do Representante dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

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

IX – dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor 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, 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.

#### ***2.1.15. Substituição ou destituição da Administradora e/ou do Gestor***

A Administradora será substituída nas hipóteses de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos do artigo 37 e seguintes da Instrução CVM 472, assim como nas hipóteses de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência, de acordo com os procedimentos descritos no Regulamento.

Na hipótese de destituição do Gestor sem justa causa, o Gestor fará jus ao recebimento da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 6 (seis) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição, de acordo com os seguintes percentuais:

- (i) 100% (cem por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer até o término do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional;
- (ii) 80% (oitenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer entre o 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, e o 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional;
- (iii) 60% (sessenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer entre o 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, e o 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional; ou
- (iv) 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer após o 49º (quadragésimo nono) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional.

A Taxa de Performance, apurada nas datas e de acordo com a forma de cálculo previstas no Regulamento, que venha a ser devida pelo Fundo em relação ao semestre em que tenha ocorrido a destituição sem justa causa do Gestor, assim como em relação aos 5 (cinco) semestres seguintes, será devida exclusivamente ao Gestor, na hipótese mencionada no item "i" acima, ou compartilhada entre o Gestor destituído e a gestora substituta, nas proporções indicadas nos itens "ii" a "iv" acima, conforme o caso, sem qualquer custo adicional para o Fundo. **Essa previsão poderá reduzir o interesse de outros gestores em assumir a gestão do Fundo e, conseqüentemente,**

**dificultar a substituição do Gestor pela Assembleia Geral.** Os Investidores devem ler atentamente o item "**Dificuldade na substituição do Gestor do Fundo**", na seção "5. FATORES DE RISCO" deste Prospecto, na página 63 deste Prospecto.

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

#### **2.1.16. Remuneração dos Prestadores de Serviços**

##### **2.1.16.1. Taxa de Administração e Taxa de Performance**

Pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos no artigo 6.2 do Regulamento, será devida pelo Fundo à Administradora (e demais prestadores de serviços) remuneração correspondente a (i) 1,0% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 1,0% sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado; em ambos os casos observada a remuneração mínima de R\$ 35.000,00 mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M/FGV.

A Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais despesas serão debitadas do Fundo, conforme disposto no Regulamento.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Performance. A parcela da Taxa de Administração atribuída ao Gestor será de 0,65% ao ano sobre a base de cálculo aplicável à Taxa de Administração, conforme descrita acima.

Adicionalmente, o Gestor, por sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Gestão acima mencionada, receberá Taxa de Performance semestral a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos Cotistas durante cada semestre findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (\text{RS} - \text{B})$$

E

$$\text{B} = 3\% [\text{CI} * (1 + \text{IGP-M/FGV})]$$

Onde:

**RS:** Resultados distribuídos aos Cotistas no semestre encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro.

**B:** Benchmark, que significa 3% do valor total do capital integralizado no Fundo, devidamente corrigido pelo IGP-M/FGV

**CI:** Capital integralizado no Fundo

**IGP-M/FGV:** variação do índice IGP-M/FGV, *pro rata die*, desde a data da integralização das cotas do Fundo até 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o caso, considerados os meses de referência (janeiro a junho ou julho a dezembro, conforme o caso, conforme o definido e divulgado pela FGV).

A Taxa de Performance será apurada nos meses de julho e janeiro para os semestres findos em junho e dezembro, respectivamente, e devida ao Gestor até o 5º Dia Útil dos meses de agosto e fevereiro, respectivamente subsequentes.

#### **2.1.16.2.** Remuneração do Escriturador

A remuneração pelos serviços de escrituração constará em contrato entre o Fundo e o Escriturador, sendo que a remuneração por referidos serviços está compreendida na Taxa de Administração.

#### **2.1.17.** *Taxas de Ingresso e Saída*

Não serão cobradas taxas de ingresso e/ou de saída dos Cotistas do Fundo. O Regulamento prevê a possibilidade de cobrança de taxa de distribuição primária, a qual não será cobrada no âmbito da presente Oferta.

#### **2.1.18.** *Exercício Social*

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.

#### **2.1.19.** *Formador de mercado*

A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, formador de mercado para as cotas do Fundo (não tendo sido realizada tal contratação no âmbito da presente Oferta).

#### **2.1.20.** *Tratamento Tributário*

Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a 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.

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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas no 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.

## **2.2. Breve Histórico**

O Fundo foi constituído por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pela Administradora em 14 de fevereiro de 2020, e foi registrado na CVM em 2 de março de 2020, sob o código 0320021. O regulamento do Fundo foi alterado, por ato da Administradora, em 28 de maio de 2020 e 19 de junho de 2020.

### ***Histórico de Negociações***

A Emissão constitui a primeira emissão de cotas do Fundo. As Cotas serão registradas para negociação na B3, de forma que não houve negociação de referidas cotas. Dessa forma, para fins de atendimento ao disposto na regulamentação aplicável, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 anos, das Cotas; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 anos das Cotas; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 meses das Cotas.

### ***Rentabilidade***

**O Fundo não possui qualquer rentabilidade alvo ou esperada ou pretendida.**

**A rentabilidade esperada prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo V a este Prospecto não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas. Da mesma forma, a rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito na seção "5. FATORES DE RISCO" nas páginas 56 a 69 deste Prospecto.**

### ***Estratégia de Investimento***

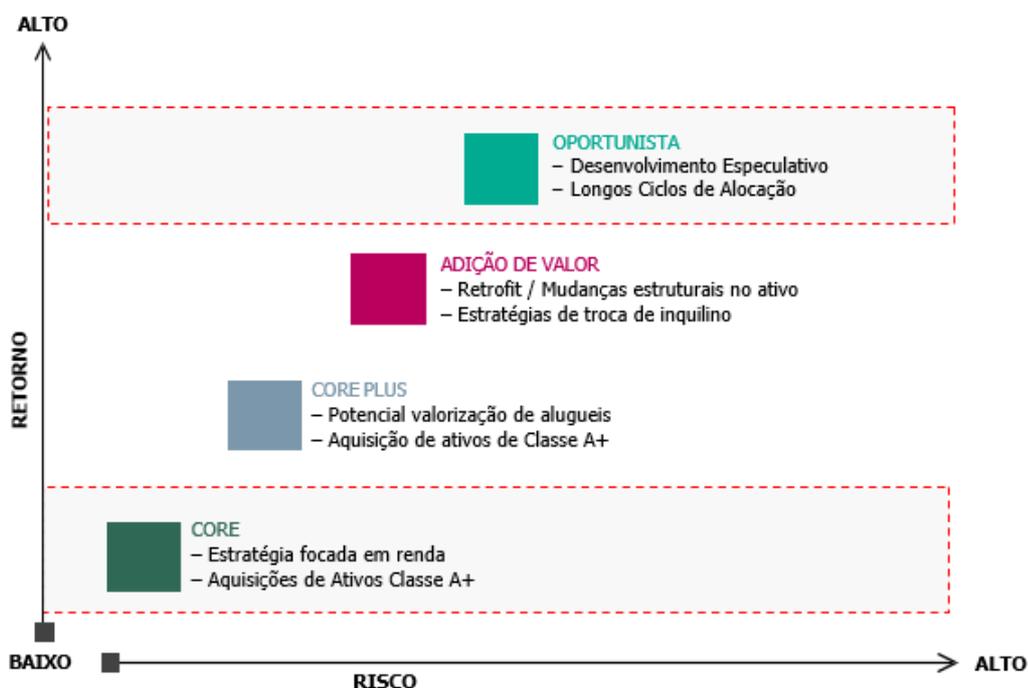
O Fundo tem como objetivo auferir rendimentos provenientes de renda e venda de Ativos Imobiliários predominantemente de uso residencial que estejam suportados pelos critérios abaixo:

- Dentro dos principais centros urbanos com alta densidade;
- Próximo a universidades, centros comerciais e transporte público; e
- Alta liquidez de acordo com os padrões de consumo atuais.

O Gestor acredita que essas são qualidades essenciais para aquisições de ativos líquidos, com grande potencial de valorização e de alta atratividade para os locatários.

Para ilustrar e definir a estratégia de alocação dos recursos, o Fundo analisou as 4 (quatro) principais estratégias de aquisição do mercado imobiliário:

- Core - gerar renda estável de baixo risco. As propriedades exigem muito pouca ou nenhuma alteração para atingir seu potencial máximo de geração de valor. Um ativo Core requer pouca gestão de locação e se encontra predominantemente locado antes da aquisição.
- Core Plus - os proprietários de ativos Core Plus normalmente têm a capacidade de aumentar os fluxos de caixa através de leves melhorias, eficiências de gerenciamento ou aumentando a qualidade dos inquilinos. Semelhantes às propriedades Core, ativos Core Plus tendem a ser de alta qualidade e bem ocupados.
- Adição de Valor - propriedades que geralmente têm pouco ou nenhum fluxo de caixa na aquisição, mas têm o potencial de produzir uma quantidade atrativa de fluxo de caixa uma vez que as melhorias sejam efetuadas. Esses edifícios muitas vezes têm problemas de ocupação, problemas de gestão, manutenção adiada ou uma combinação desses três fatores. Esses investimentos exigem um profundo conhecimento do setor imobiliário, planejamento estratégico e supervisão diária de seus proprietários.
- Oportunista – incorporações imobiliárias, aquisição de um edifício vazio, desenvolvimento de terrenos e reposicionamento de um edifício de um uso para outro são exemplos de investimentos oportunistas. Com potencial de geração de fluxo de caixa ainda maior do que a estratégia de Adição de Valor, aquisições Oportunistas, devido ao seu ciclo prolongado, requerem conhecimento ainda maior do setor imobiliário, análise criteriosa das tendências de consumo e de cada região, planejamento estratégico e supervisão diária de seus proprietários.



O Fundo terá preferivelmente exposição às estratégias **Core e Oportunista**.

Dentro da estratégia Core, o Fundo buscará uma participação relevante nos ativos, de pelo menos 50% das unidades dos condomínios. Esses ativos estarão localizados nas principais regiões residenciais e corporativas do país. Essencialmente, os ativos Core deverão gerar renda ou estar preparados para receber uma operação de locação.

A estratégia Oportunista trará o maior potencial de geração de valor para os cotistas do Fundo. Essa estratégia de aquisição permite que o Fundo, não apenas adquira um percentual relevante do condomínio, preferivelmente 100%, mas também atinja economias significantes nos preços de aquisição dos ativos, dentre as quais:

- Desconto do preço de mercado devido à compra antecipada;
- Isenção dos custos de marketing e corretagem característicos da venda convencional desse tipo de produto; e
- Poder de barganha com incorporadores devido à redução do risco venda.

Sabendo do interesse dos investidores no recebimento dos rendimentos gerados sobre a receita imobiliária, o Fundo pretende implementar uma estrutura de negócio visando permitir a geração de renda durante todo o processo de investimento, mesmo no caso de aquisições Oportunistas e em ativos em desenvolvimento. Para este tipo de ativo, o Fundo buscará a melhor estrutura que possibilite a realização de aportes no projeto e, em contrapartida, receberá remuneração da parte vendedora pelos aportes feitos previamente à entrega das unidades. O Fundo também buscará as melhores formas de garantia para o período de obras e para cada uma das locações.

Após o período de desenvolvimento, o Fundo terá as unidades residenciais prontas para ocupação e locação. Para tal, serão contratadas, de forma independente, empresas especializadas na (i) comercialização de unidades residenciais e (ii) gestão operacional das locações, que possibilitará diferentes estratégias de locação.



## 2.3. Principais Fatores de Risco do Fundo

### (i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

### (ii) Risco de Mercado

Os valores dos ativos integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

### (iii) Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores

Durante o seu funcionamento, é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir (i) o fato de os Empreendimentos Imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos ativos financeiros; e (iii) não distribuição de dividendos pelas Sociedades Investidas, tendo em vista os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento por tais Sociedades Investidas ainda estarem em fase de construção.

**(iv)** Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Renda Fixa, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Considerando que o Fundo poderá investir em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas de emissão do Fundo.

**(v)** Riscos de Pouca Diversificação Regional

A diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Para mais informações sobre certos fatores de risco relacionados à subscrição de Cotas que devem ser considerados na tomada de decisão de investimento, vide seção "5. FATORES DE RISCO" nas páginas 56 a 69 deste Prospecto.

### **3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

#### **Administradora e Coordenador Líder:**

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

Avenida Chedid Jafet, nº 222 - Bloco B, 3º andar, CEP 04551-065  
Vila Olímpia, São Paulo – SP  
At: Paulo Rossetti  
Tel.: (11) 3509-6600  
E-mail: institucionais@riobravo.com.br / fiirendaresidencial@riobravo.com.br  
Website: www.riobravo.com.br

#### **BB-BI:**

#### **BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar  
Centro, Rio de Janeiro – RJ  
CEP 20031-080  
At: Fernanda Batista Motta  
Tel.: (11) 4298-7000  
E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.br

#### **Guide:**

#### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi,  
CEP 01451-011 - São Paulo – SP  
At.: Luis Gustavo Pereira e Jon Kim  
Tel.: (11) 3576-6970 / (11) 3576-6518  
E-mail: lpereira@guide.com.br e mercadodecapitais@guide.com.br

#### **Gestor:**

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

Avenida Chedid Jafet, nº 222 - Bloco B, 3º andar, CEP 04551-065  
Vila Olímpia, São Paulo – SP  
At.: Anita Spichler Scal  
Tel.: (11) 3509-6600  
E-mail: institucionais@riobravo.com.br / fiirendaresidencial@riobravo.com.br  
Website: www.riobravo.com.br

#### **Escriturador:**

#### **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Rua Santa Virginia, 299, CEP 03084-010  
São Paulo – SP  
E-mail: escrituracaodeativos@itau-unibanco.com.br  
Website: www.itaucorretora.com.br

**Auditor Independente:**

**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, CEP 04543-011  
Vila Nova Conceição, São Paulo - SP  
Tel.: (11) 2573 3000  
Website: www.ey.com/pt\_br

**Assessor Legal:**

**BARBOSA MÜSSNICH ARAGÃO ADVOGADOS**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1455 - 10º andar, CEP 04543-011  
São Paulo - SP  
At.: Jane Goldman Nusbaum  
Tel.: (11) 2179-4652  
E-mail: jane@bmalaw.com.br  
Website: www.bmalaw.com.br

## **4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA**

### **4.1. Características e Prazos**

#### **4.1.1. Público Alvo da Oferta**

A Oferta terá como público-alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que estejam aptos a investir em FII e dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário. A Oferta não terá como público-alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).

Será garantido aos Investidores tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

#### **4.1.2. Montante Mínimo de Investimento**

No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$ 1.000,00, correspondente a 10 Cotas. Não haverá um montante máximo de investimento por Investidor.

#### **4.1.3. Volume da Oferta e Preço por Cota**

Será objeto da presente Oferta a distribuição de, no mínimo, 550.000 e, no máximo, 2.000.000 Cotas do Fundo, pelo Preço por Cota, somando o total da Oferta o valor mínimo de R\$ 55.000.000,00 e máximo de R\$ 200.000.000,00 (sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional).

Os recursos captados pelo Fundo com a integralização das Cotas serão líquidos dos custos de distribuição da Oferta. Desta forma, observa-se que, apesar do Preço por Cota ser equivalente a R\$ 100,00, a expectativa do valor patrimonial por Cota, considerando a hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta (e sem considerar a colocação das Cotas da Opção de Lote Adicional), será de aproximadamente R\$ 96,63.

Para mais informação sobre os custos da Oferta, vide o item "4.2.2. Custos De Distribuição", na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", nas páginas 44 e 45 deste Prospecto Preliminar.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20%, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, até o encerramento da Oferta e sem necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta. As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação. A Opção de Lote Adicional acima referida poderá ser exercida, total ou parcialmente, durante o Prazo de Distribuição, conforme abaixo definido, nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas.

#### **4.1.4. Distribuição Parcial**

Em razão da distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

O Volume Mínimo da Oferta, isto é, o volume mínimo de Cotas subscritas por Investidores necessárias para a manutenção da Oferta, é de 550.000 Cotas, perfazendo o montante de R\$ 55.000.000,00.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de distribuição deverão ser

canceladas.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão integralmente devolvidos sem juros, no prazo de até 5 Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descritos no item "4.1.7. Adesão Condicionada à Oferta", da seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 35 deste Prospecto.

#### **4.1.5. Prazo de Distribuição**

As Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de até 6 meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, a critério dos Coordenadores. Nesse caso, os Coordenadores divulgarão ao mercado a nova data de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.

#### **4.1.6. Negociação das Cotas**

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da presente Oferta, serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, sob o código "RBRS11", a partir da autorização da B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo corresponderá à quantidade de Cotas adquiridas pelo Investidor e se converterá em tais Cotas depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Cotas liquidadas fora da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

Os Investidores devem ler atentamente o item "Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador", na seção "5. FATORES DE RISCO" deste Prospecto, na página 69 deste Prospecto.

#### **4.1.7. Adesão Condicionada à Oferta**

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, quando da assinatura do Pedido de Reserva, optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação, até o término do Prazo de Distribuição: (a) do Volume Total da Oferta (sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional); ou (b) do montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta (sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional), sendo que, neste caso, os Investidores poderão indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por eles indicadas no Pedido de Reserva; ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas

originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas indicadas.

Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta, nos termos do item "a" acima, e tal condição não seja implementada, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, sendo que eventuais valores que já tenham sido desembolsados pelo Investidor, se houver, serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

Adicionalmente, caso, cumulativamente, (i) a condição prevista no item "(b)" acima se implemente, (ii) o Investidor tenha indicado sua intenção de subscrever a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, e (iii) o Investidor já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, a diferença entre o preço de integralização pago e o preço de integralização das Cotas efetivamente alocadas ao Investidor será integralmente devolvida, sem juros, acrescida de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 Dias Úteis contados da Data de Liquidação.

A eventual devolução dos valores aos Investidores será realizada na forma prevista nos correspondentes Pedidos de Reserva.

#### **4.1.8. Inadequação da Oferta para Investidores**

O investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os Investidores que pretendem adquirir as Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "5. FATORES DE RISCO" nas páginas 56 a 69 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

#### **4.1.9. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta**

Todos os anúncios e avisos a serem divulgados no âmbito da Oferta serão publicados, com destaque, na página na rede mundial de computadores da Administradora e das Instituições Participantes da Oferta, de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Nesse sentido, todos os documentos relacionados à Oferta serão divulgados nos seguintes endereços físicos e eletrônicos da Administradora e Coordenador Líder, do BB-BI, da Guide, da B3 e da CVM:

#### **Administradora e Coordenador Líder:**

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

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CEP 04551-065

Vila Olímpia, São Paulo – SP

At: Paulo André Porto Bilyk (Administradora) / Paulo Rossetti (Coordenador Líder)

Tel.: 11 3509-6600

E-mail: [institucionais@riobravo.com.br](mailto:institucionais@riobravo.com.br) / [fiirendaresidencial@riobravo.com.br](mailto:fiirendaresidencial@riobravo.com.br)

Website: <https://www.riobravo.com.br/fundos> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse FII Rio Bravo Renda Residencial)

**Coordenador:**

**BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, CEP 20031-080

Centro, Rio de Janeiro – RJ

At: Fernanda Batista Motta

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: [bbbi.securitizacao@bb.com.br](mailto:bbbi.securitizacao@bb.com.br)

Website: [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse FII Rio Bravo Renda Residencial)

**Comissão de Valores Mobiliários**

Rua Sete de Setembro, 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](http://www.cvm.gov.br)

Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.cvm.gov.br/> (nesta website acessar em “Acesso Rápido” o item “Consulta – Fundo Registrados”, neste item, incluir no primeiro campo a palavra “RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, no segundo campo selecionar “FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e no terceiro campo digitar o número fornecido pelo website. No quadro seguinte, clicar no item “RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e depois clicar no link para acesso ao sistema Fundos.Net. Por fim, selecionar no campo “Tipo” o documento desejado).

**B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar

São Paulo – SP

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

Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.b3.com.br> (nessa página, no menu “Produtos e Serviços”, clicar em “Saiba mais”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, depois selecionar a aba “Ofertas em andamento”, clicar em “Fundos” e clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no *link* referente ao documento desejado).

Após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora, na Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP, e no website: <https://www.riobravo.com.br/fundos> (para acessar os documentos relacionados ao Fundo, acesse FII Rio Bravo Renda Residencial).

**4.1.10. Aprovação da Oferta**

A Emissão e a Oferta são realizadas dentro do limite de Capital Autorizado do Fundo, conforme previsto no Artigo 4.10

do Regulamento, tendo sido aprovadas pela Administradora por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo datado de 28 de maio de 2020.

#### 4.1.11. Cronograma Estimativo

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

#	Evento	Data Prevista <sup>(1)(2)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	28/05/2020
2.	Divulgação deste Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado	06/08/2020
3.	Início do Período de Reserva	13/08/2020
4.	Concessão do registro pela CVM	02/09/2020
5.	Disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início	03/09/2020
6.	Encerramento do Período de Reserva	03/09/2020
7.	Data de Alocação	08/09/2020
8.	Previsão de Data de Liquidação	11/09/2020
9.	Data estimada para divulgação do Anúncio de Encerramento	16/09/2020

<sup>(1)</sup> Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.

<sup>(2)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério dos Coordenadores, da CVM ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Para mais informações, ver seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA" nos itens "4.2.1.7. Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "4.2.1.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" deste Prospecto.

## 4.2. Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição, datado de 31 de julho de 2020, celebrado pelo Fundo, devidamente representado pela Administradora, e pelos Coordenadores.

A contratação do Coordenador Líder, que também atua como Administradora do Fundo, e da Guide, integrante do mesmo grupo econômico, no âmbito da Oferta, atende aos requisitos do artigo 34, parágrafo 1º, inciso IV, da Instrução CVM 472, uma vez que esta é a primeira distribuição de cotas do Fundo, não havendo conflito de interesses em sua contratação.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, no endereço indicado na seção "3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA", na página 32 deste Prospecto.

### 4.2.1. Procedimento de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução da CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar deste Prospecto e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta, bem como (iv) recomendar a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, Prospecto e Pedido de Reserva, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a Seção "5. FATORES DE RISCO", constante nas páginas 56 a 69 deste Prospecto; e (v) informar os Investidores que sejam pessoas físicas e clientes, antes da formalização do Pedido

de Reserva, sobre a eventual necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.

#### *4.2.1.1. Regime de Colocação*

A distribuição das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços.

#### *4.2.1.2. Procedimento da Oferta*

A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva.

Durante o Período de Reserva, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, nos respectivos Pedidos de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Pedidos de Reserva serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

O Investidor, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Reserva, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observados o Montante Mínimo de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3 ou do Escriturador, conforme aplicável, e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas da Opção de Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta" NA PÁGINA 69 DESTE PROSPECTO;**

(ii) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item "4.1.7. Adesão Condicionada à Oferta", na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 35 deste Prospecto Preliminar;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio, observado o disposto no item "4.2.1.3. Critério de Colocação da Oferta", na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 40 deste Prospecto;

(iv) cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, até as 11:00 horas da Data de Liquidação, ou em prazo inferior, conforme procedimentos operacionais de cada Instituição Participante da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Reserva será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, conforme aplicável, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor o recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas a ser subscrita pelo Investidor, ressalvadas as possibilidades de

desistência e cancelamento previstas nos itens "4.2.1.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "4.2.1.7. Suspensão e Cancelamento da Oferta", na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 42 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista no item "4.2.1.3. Critério de Colocação da Oferta", na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA" na página 40 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores deverão realizar a integralização das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e nas seções "4.2.1.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "4.2.1.7. Suspensão e Cancelamento da Oferta", na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 42 deste Prospecto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA, E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 56 A 69 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO ÀQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

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

O Investidor que subscrever as Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo corresponderá à quantidade de Cotas adquiridas pelo Investidor, e se converterá em tais Cotas depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento do recibo de Cotas veja o item "4.1.6. Negociação das Cotas", na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 35 deste Prospecto.

#### *4.2.1.3. Critério de Colocação da Oferta*

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao Volume Total da Oferta, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos. Por outro lado, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda

o Volume Total da Oferta, (i) a Administradora e Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, definirão se haverá o exercício da Opção de Lote Adicional e (ii) se necessário, será realizado rateio proporcional das Cotas, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva.

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

O rateio proporcional deverá ser realizado de acordo com o seguinte procedimento: (i) após o encerramento do Período de Reserva, a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e o Coordenador Líder consolidará as informações constantes de todos os Pedidos de Reserva, de forma a verificar o montante total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva celebrados pelos Investidores, e enviará um relatório à B3 contendo o montante total dos Pedidos de Reserva celebrados pelos Investidores no âmbito da Oferta, incluindo aqueles que serão liquidados junto ao Escriturador; (ii) a B3 calculará o rateio proporcional, com base no relatório recebido do Coordenador Líder, e aplicará o referido rateio aos Investidores cujos Pedidos de Reserva serão liquidados junto à B3, bem como informará ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado; e (iii) por fim, o Coordenador Líder informará o Escriturador o cálculo do rateio proporcional realizado, para que este utilize o mesmo critério de rateio proporcional aos Investidores cujos Pedidos de Reserva serão liquidados junto ao Escriturador.

Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva será atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva.

#### *4.2.1.4. Subscrição e Integralização das Cotas*

A subscrição das Cotas será feita nos termos do Boletim de Subscrição, que deverá ser dirigido às Instituições Participantes da Oferta, às quais caberá, observados (i) o limite das Cotas emitidas; (ii) o Montante Mínimo de Investimento; e (iii) o Público Alvo, aceitá-lo ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Administradora e/ou pela Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor realizou seu Pedido de Reserva.

O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação.

As Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3 por meio de seu agente de custódia, sem qualquer obrigação ou responsabilidade por parte do Coordenador Líder ou da Administradora.

Os Investidores integralizarão cada uma das Cotas pelo Preço por Cota, multiplicado pela quantidade de Cotas que vierem a subscrever no âmbito da Oferta.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando do ato de subscrição, por meio do Boletim de Subscrição.

No ato da formalização da subscrição das Cotas do Fundo pelos Investidores, além da assinatura do Boletim de Subscrição, o Investidor deverá declarar ter lido o Prospecto e o Regulamento do Fundo. O Investidor deverá declarar, ainda, por meio da assinatura de Termo de Adesão ao Regulamento, estar ciente (i) das disposições contidas no Regulamento, especialmente daquelas referentes à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e à

taxa de administração, conforme definida no Regulamento; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Prospecto e no Regulamento.

O Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento poderão ser firmados pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta ou mediante outra forma aceita pela respectiva Instituição Participante da Oferta para a confirmação da aceitação das condições do Boletim de Subscrição e Termo de Adesão ao Regulamento eletrônicos.

As Instituições Participantes da Oferta declaram conhecer o inteiro teor do Regulamento e do Prospecto, os riscos envolvidos e o valor de todas as taxas e despesas, inclusive no que se refere à taxa de administração e taxa de performance do Fundo, praticadas no período da Oferta, comprometendo-se a informá-los com total clareza aos Investidores, potenciais e efetivos.

#### *4.2.1.5. Alocação e Liquidação da Oferta*

Os Pedidos de Reserva recebidos serão alocados seguindo o Critério de Colocação da Oferta, sendo assegurado aos Investidores que o tratamento dispensado será justo e equitativo, em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nos Pedidos de Reserva dos Investidores, os Coordenadores, na Data de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta indicado na página 38 deste Prospecto, verificarão se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta e a Administradora e Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, definirão se haverá eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

Assim, na Data de Alocação, será definido o valor total efetivamente colocado na Oferta.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva se dará na Data de Liquidação, podendo ocorrer (a) diretamente junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos para a conta corrente de titularidade do Fundo, ou (b) junto à B3, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso haja demanda superior em um 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a participação de Pessoas Vinculadas no rateio proporcional das Cotas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, e seus Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

As importâncias recebidas na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição das Cotas, deverão ser aplicadas nos Investimentos Temporários.

#### *4.2.1.6. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*

A Administradora e Coordenador Líder poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, os Coordenadores poderão modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e que tiverem conhecimento das novas condições.

Além da divulgação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de cinco Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de cinco Dias Úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.

Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir do Pedido de Reserva, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, ao BB-BI, à Guide ou ao Participante Especial que recebeu o seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida instituição, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até as 16:00 do 2º (segundo) Dia Útil após a disponibilização do Prospecto Definitivo. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá ser realizada a subscrição e integralização das Cotas objeto do Pedido de Reserva.

#### *4.2.1.7. Suspensão e Cancelamento da Oferta*

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) 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 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 serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e 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 400, no prazo de cinco Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou

correção monetária.

#### *4.2.1.8. Normas de Conduta*

Na hipótese de haver descumprimento, pelas Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, a Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ela tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 5 Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Reserva.

#### *4.2.1.9. Participantes Especiais*

Poderão ser contratadas instituições financeiras, as quais serão indicadas na capa do Prospecto Definitivo, se for o caso, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, como Participantes Especiais para a realização da distribuição das Cotas, conforme o plano de distribuição acima descrito, em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

#### *4.2.1.10. Condições da Oferta*

A Oferta está sujeita à não ocorrência das hipóteses de rescisão previstas no Contrato de Distribuição (e consequente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do §4º do artigo 19 da Instrução CVM 400), quais sejam: (i) imposição de exigências por parte da CVM, de tal ordem que dificultem ou tornem impossível ou inviável o registro da Oferta por aquela autarquia; (ii) alterações nas normas legais ou regulamentares relativas à composição e diversificação das carteiras de investidores institucionais e profissionais (tais como, entidades abertas e fechadas de previdência privada, companhias seguradoras, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, sociedades de capitalização, instituições financeiras e carteiras administradas), que impeçam ou restrinjam substancialmente a aquisição, por parte de tais investidores, das Cotas emitidas pelo Fundo; (iii) modificações das normas legais ou regulamentares relativas ao mercado financeiro e de capitais nacional, que venham, de qualquer forma, a alterar substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados à Oferta, tornando inviável a sua realização para qualquer uma das partes signatárias do Contrato de Distribuição; (iv) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie e/ou aumento significativo das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data de celebração do Contrato de Distribuição e/ou a edição de regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional; (v) ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior, de acordo com o artigo 393 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), conforme alterada, que tornem inviável ou desaconselhável a realização da Oferta; (vi) não cumprimento das condições precedentes indicadas no Contrato de Distribuição; (vii) ocorrência de qualquer alteração relevante adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais das partes signatárias do Contrato de Distribuição. O Contrato de Distribuição também poderá ser resiliado na ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível, nos termos do artigo 25 da Instruções CVM nº 400/2003.

### **4.2.2. Custos De Distribuição**

Todos os custos e despesas relacionados com a realização da Oferta serão arcados pelo Fundo, com os recursos decorrentes da integralização das Cotas no âmbito da Oferta.

As despesas e custos da presente Oferta que venham a ser pagos pelos Coordenadores antes da liquidação da Oferta ser-lhes-ão reembolsados com recursos decorrentes da Oferta.

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta, calculados considerando a colocação do Volume Total da Oferta (sem considerar a colocação das Cotas da Opção de Lote Adicional):

<b>Descrição</b>	<b>Valor (R\$)(*)</b>	<b>Valor (%) do total(**)</b>
Comissão de Distribuição(***)	5.000.000,00	2,50%
Comissão de Estruturação(****)	1.000.000,00	0,50%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,16%
Taxas de Análise e Liquidação B3	115.000,00	0,06%
Taxa de Registro na ANBIMA	15.021,00	0,01%
Assessor Legal	210.000,00	0,11%
Road Show	55.000,00	0,03%
Despesas Gerais(*****)	25.500,00	0,01%
<b>Total</b>	<b>6.737.835,36</b>	<b>3,37%</b>

(\*) Valores com arredondamento de casas decimais. Não há valores relativos a tributos incidentes sobre os custos de remuneração das Instituições Participantes da Oferta a serem arcados pelo Fundo.

(\*\*) Percentuais estimados com arredondamento de casas decimais.

(\*\*\*) A Comissão de Distribuição será devida sobre o montante total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas para cada, nos termos do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.

(\*\*\*\*) A Comissão de Estruturação será devida sobre o montante total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, nos termos do Contrato de Distribuição.

(\*\*\*\*\*) Inclui gastos com formatação de documentos, impressão de Prospectos e demais custos envolvidos na Oferta.

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima e assumindo a colocação do Volume Total da Oferta (sem considerar a Opção de Lote Adicional), o custo de distribuição por Cota será de aproximadamente R\$ 3,37. Desta forma, observa-se que, apesar de o Preço por Cota ser equivalente a R\$ 100,00, a expectativa do valor patrimonial por Cota, imediatamente após a liquidação da Oferta, considerando a colocação do Volume Total da Oferta (mas sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional), será de aproximadamente R\$ 96,63.

#### **4.3. Destinação dos Recursos**

Conforme Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto, os recursos líquidos decorrentes da presente Oferta serão preferencialmente destinados à aquisição de determinados Ativos Alvo, sendo todos eles Ativos Imobiliários localizados na capital paulista, dentro dos principais centros urbanos, próximos a universidades, transporte público e centros comerciais de trabalho.

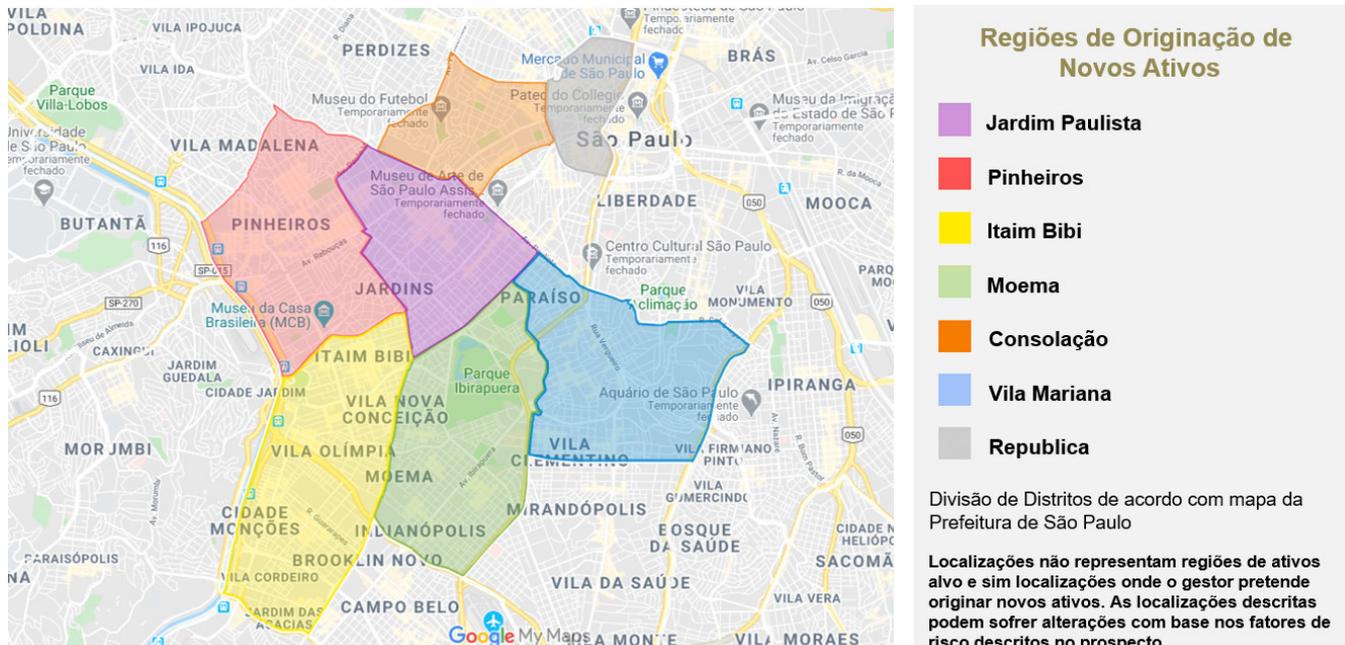
O Gestor adota um criterioso processo de seleção de ativos para alocação dos recursos, passando pela busca ativa por oportunidades, seleção e análise dos investimentos, do risco de crédito das incorporadoras envolvidas, estudos de locação e da localização, bem como a diligência completa dos Ativos Imobiliários.

Serão fatores de decisão para alocação dos recursos na carteira inicial de Ativos Imobiliários:

- As especificações técnicas, o padrão construtivo e a integridade das áreas técnicas, equipamentos e instalações dos Ativos Imobiliários;
- A localização, a infraestrutura urbana disponível e o zoneamento;
- As perspectivas de desenvolvimento e a iminência de fatores de externos que possam impactar de forma relevante a região onde estão inseridos os Ativos Imobiliários;

- O valor e a eficácia das garantias oferecidas;
- O preço da aquisição, sendo este medido pelo *cap rate* sobre o valor de locação no período de estabilidade dos ativos, pela capacidade de geração de receita operacional tanto em fase de desenvolvimento quanto em operação de locação, e pela Taxa Interna de Retorno do estudo de viabilidade da oportunidade de aquisição;
- O poder de barganha do proprietário e da incorporadora bem como o potencial de valorização dos Ativos Imobiliários nos próximos anos;
- Análise do potencial de locação baseados em pesquisas detalhada das microrregiões e do perfil de potenciais inquilinos;
- Histórico de lançamentos e performance de empreendimentos entregues no passado;
- Liquidez de cada uma das unidades considerando seu tamanho, quantidade de dormitórios, diferenciais do condomínio, e microrregião; e
- Contratação de laudo ambiental, técnico-estrutural e de avaliação com o objetivo de mapear riscos de passivos ambientais, garantir que o ativo objeto da aquisição esteja em perfeito estado de conservação e em plenas condições de usabilidade e habitabilidade e ratificar as condições comerciais pactuadas previamente.

Seguido as características acima, o Fundo tem feito a originação diversificada de ativos, predominantemente em São Paulo. Resultante dessas originações, o Fundo tem negociações em regiões consolidadas e com grande potencial de geração de demanda. Dessa forma, o Gestor pretende originar ativos para o Fundo localizados, especialmente, nas regiões abaixo:



Fonte: Google Maps e Divisão de Distritos de acordo com mapa da Prefeitura da São Paulo.

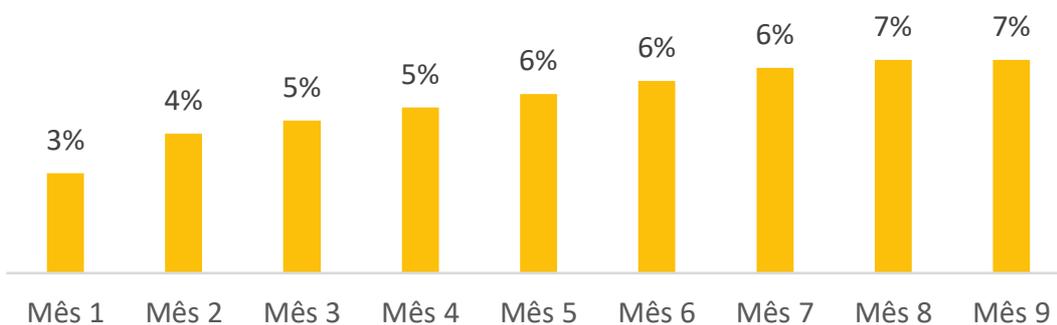
Importante ressaltar que as regiões alvo descritas acima podem ser alteradas devido aos riscos listados na sessão Fatores de Risco. Adicionalmente, as negociações têm como condições precedentes a satisfação de diligências jurídicas, técnicas e ambientais, quando necessário, podendo ser desfeitas a qualquer momento.

Seguindo os fatores de decisão para alocação dos recursos na carteira inicial de Ativos Imobiliários mencionados acima, o Fundo está atualmente em processo de negociação e pretende efetuar a aquisição dos seguintes ativos, conforme informações selecionadas pelo Gestor, considerando a colocação do Volume Total da Oferta:

Ativo 1: 52% da Área Bruta Locável Total  
Região: Berrini

<b>Custo do Ativo</b>	<b>R\$45.418.980,00</b>
<b>Aquisição por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 9.650,90 /m<sup>2</sup></b>
<b>Metragem</b>	<b>4.706,19 m<sup>2</sup></b>
<b>Ocupação Pré-Covid / Pós-Covid</b>	<b>70% / 30%</b>
<b>Unidades</b>	<b>76 unidades</b>
<b>Metragem Média</b>	<b>58,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Perfil de Ocupação</b>	<b>Short &amp; Mid- Stay</b>

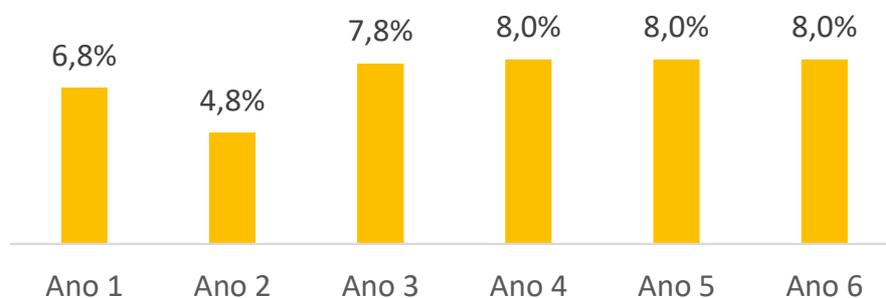
Ativo 1: Dividend Yield ao ano estimado:



Ativo 2: 54% da Área Bruta Locável Total  
Região: Vila Mariana

<b>Custo do Ativo</b>	<b>R\$ 18.400.000</b>
<b>Aquisição por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 12.180 /m<sup>2</sup></b>
<b>Fit-Out</b>	<b>R\$ 2.000 /m<sup>2</sup></b>
<b>Unidades / Metragem Média</b>	<b>59 / 22,0m<sup>2</sup></b>
<b>Mix Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>80%   20%</b>
<b>Precificação Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>R\$82/m<sup>2</sup>   R\$200/ dia</b>
<b>Renda Garantida (Desenvolvimento)</b>	<b>8% ao ano</b>
<b>Data de Entrega Estimada</b>	<b>1T - 2021</b>

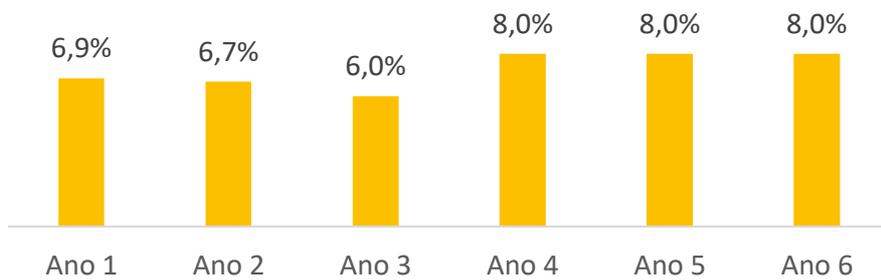
Ativo 2: Dividend Yield ao ano estimado:



Ativo 3: 82% da Área Bruta Locável Total  
Região: Moema

<b>Custo do Ativo</b>	<b>R\$ 36.343.518,00</b>
<b>Aquisição por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 12.024 /m<sup>2</sup></b>
<b>Fit-Out</b>	<b>R\$ 2.000 /m<sup>2</sup></b>
<b>Unidades / Metragem Média</b>	<b>96   27,0m<sup>2</sup></b>
<b>Mix Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>70%   30%</b>
<b>Precificação Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>R\$90/m<sup>2</sup>   R\$215/dia</b>
<b>Renda Garantida (Desenvolvimento)</b>	<b>8% ao ano</b>
<b>Data de Entrega Estimada</b>	<b>4T - 2021</b>

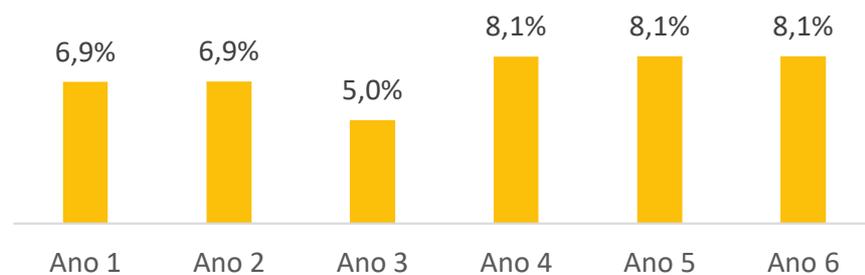
Ativo 3: Dividend Yield ao ano estimado:



Ativo 4: 95% da Área Bruta Locável Total  
Região: Higienópolis

<b>Custo do Ativo</b>	R\$ 35.750.000
<b>Aquisição por m<sup>2</sup></b>	R\$ 14.200 /m <sup>2</sup>
<b>Fit-Out</b>	R\$ 2.100 /m <sup>2</sup>
<b>Unidades / Metragem Média</b>	110 / 23,3m <sup>2</sup>
<b>Mix Long-Stay   Short-Stay</b>	49%   51%
<b>Precificação Long-Stay   Short-Stay</b>	R\$115/m <sup>2</sup>   R\$240/dia
<b>Renda Garantida (Desenvolvimento)</b>	8% ao ano
<b>Data de Entrega Estimada</b>	1T - 2022

Ativo 4: Dividend Yield ao ano estimado:

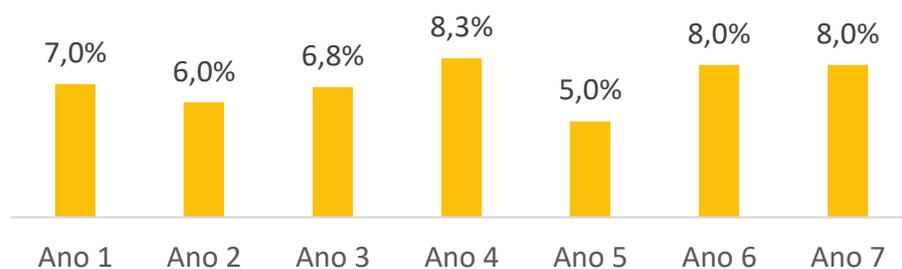


Ativo 5: 54% da Área Bruta Locável Total  
Região: Centro/República

<b>Custo do Ativo</b>	R\$ 28.065.942
<b>Aquisição por m<sup>2</sup></b>	R\$ 7.615 /m <sup>2</sup>
<b>Fit-Out</b>	R\$ 1.500 /m <sup>2</sup>
<b>Unidades / Média de m<sup>2</sup></b>	180   28,7m <sup>2</sup>
<b>Mix Long-Stay   Short-Stay</b>	72%   28%
<b>Precificação Long-Stay   Short-Stay</b>	R\$ 75/m <sup>2</sup>   R\$145/dia
<b>CRI (Desenvolvimento)</b>	8,25% ao ano
<b>Data de Entrega Estimada</b>	4T - 2023

\* O Fundo poderá subscrever CRI, cujos recursos captados serão utilizados pela construtora para o desenvolvimento do empreendimento, observando a remuneração indicada acima durante a sua vigência.

Ativo 5: Dividend Yield ao ano estimado:

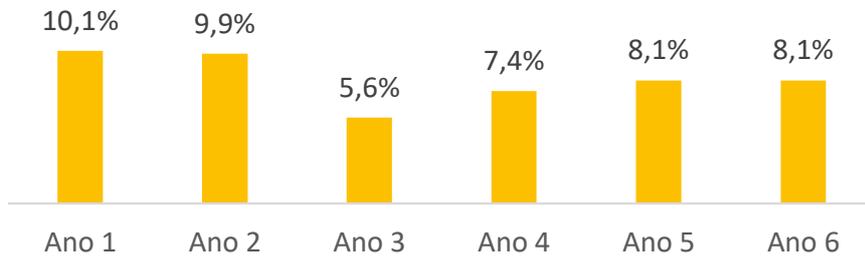


Ativo 6: 100% da Área Bruta Locável Total  
Região: Jardins

<b>Custo do Ativo</b>	R\$ 20.379.375
<b>Aquisição por m<sup>2</sup></b>	R\$ 13.500 /m <sup>2</sup>
<b>Fit-Out</b>	R\$ 2.000 /m <sup>2</sup>
<b>Unidades / Metragem Média</b>	95 / 26,8m <sup>2</sup>
<b>Mix Long-Stay   Short-Stay</b>	58%   42%
<b>Precificação Long-Stay   Short-Stay</b>	R\$120/m <sup>2</sup>   R\$260/dia
<b>CRI (Desenvolvimento)</b>	11,5% ao ano (fixo)
<b>Data de Entrega Estimada</b>	1T - 2022

\* O Fundo poderá subscrever CRI, cujos recursos captados serão utilizados pela construtora para o desenvolvimento do empreendimento, observando a remuneração indicada acima durante a sua vigência.

Ativo 6: Dividend Yield ao ano estimado:



Os custos dos 6 ativos mencionados acima não contemplam os custos de aquisição.

**A RENTABILIDADE PREVISTA REFERENTE AOS ATIVOS É APENAS UMA ESTIMATIVA CALCULADA PELO GESTOR, E NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.**

**AS CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO DESCRITAS NESTE DOCUMENTO NÃO SERÃO NECESSARIAMENTE AS MESMAS DISPOSTAS EM EVENTUAIS DOCUMENTOS DEFINITIVOS PARA A AQUISIÇÃO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO, E CONSISTEM APENAS EM ESTIMATIVAS CONSIDERANDO O ATUAL ESTÁGIO DE NEGOCIAÇÃO, HAVENDO A POSSIBILIDADE DE MUDANÇA TOTAL OU PARCIAL DAS MESMAS.**

Não há, nos termos da regulamentação aplicável, em especial o artigo 34 da Instrução CVM 472, qualquer conflito de interesses com relação à aquisição dos Ativos Alvo abaixo listados pelo Fundo.

Em caso de distribuição do **Volume Mínimo da Oferta**, os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados preferencialmente na forma da tabela abaixo:

Volume Mínimo da Oferta Descontado dos Custos de Distribuição - R\$ 48.260.000,00			
Ativo	% do ativo a ser adquirido pelo Fundo	Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinado à aquisição dos ativos (R\$) 1	% aproximado do montante líquido da Oferta <sup>1</sup>
Ativo 1	52%	46.927.600	97,24%
<b>Total</b>	-	<b>46.927.600</b>	<b>97,24%</b>

<sup>1</sup> Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos, incluindo os custos diretamente relacionados à aquisição (tais como tributos, laudos, diligência técnica e assessoria jurídica).

Em caso de distribuição do **Volume Total da Oferta (sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional)**, os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados preferencialmente na forma da tabela abaixo:

**Volume Total da Oferta Descontado dos Custos de Distribuição - R\$ 193,260,000**

<b>Ativo</b>	<b>% do ativo a ser adquirido pelo Fundo</b>	<b>Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinado à aquisição dos ativos (R\$) <sup>1</sup></b>	<b>% aproximado do montante líquido da Oferta <sup>1</sup></b>
Ativo 1	52%	46.927.600	24,28%
Ativo 2	54%	19.775.782	10,23%
Ativo 3	82%	38.798.830	20,08%
Ativo 4	95%	38.163.445	19,75%
Ativo 5	54%	31.050.107	16,07%
Ativo 6	100%	18.500.652	9,57%
<b>Total</b>	-	<b>193.216.415</b>	<b>99,98%</b>

<sup>1</sup> Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos, incluindo os custos diretamente relacionados à aquisição (tais como tributos, laudos, diligência técnica e assessoria jurídica).

Em caso de distribuição do **Volume Total da Oferta acrescido das Cotas da Opção de Lote Adicional**, os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados preferencialmente na forma da tabela abaixo:

**Volume Total da Oferta Descontado dos Custos de Emissão - R\$ 233.260.000,00**

<b>Ativo</b>	<b>% do ativo a ser adquirido pelo Fundo</b>	<b>Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinado à aquisição dos ativos (R\$) <sup>1</sup></b>	<b>% aproximado do montante líquido da Oferta <sup>1</sup></b>
Ativo 1	53%	46.927.600	20,12%
Ativo 2	54%	19.775.782	8,48%
Ativo 3	82%	38.798.830	16,63%
Ativo 4	95%	38.163.445	16,36%
Ativo 5	90%	52.185.053	22,37%
Ativo 6	100%	18.500.652	7,93%

Saldo em Caixa *	-	18.908.638	8,11%
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>233.260.000</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos, incluindo os custos diretamente relacionados à aquisição (tais como tributos, laudos, diligência técnica e assessoria jurídica).

<sup>2</sup> Saldo em caixa será aplicado em Ativos de Renda Fixa ou utilizado para o investimento em outros Ativos Imobiliários que venham a ser identificados pelo Gestor.

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais dos Ativos Alvo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis e proprietários, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

**NA DATA DESTA PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE LHE GARANTAM O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO, DA CONCLUSÃO DE DILIGÊNCIA TÉCNICA E AUDITORIA JURÍDICA SATISFATÓRIAS E DA NEGOCIAÇÃO DAS CONDIÇÕES COMERCIAIS E DOS INSTRUMENTOS DEFINITIVOS. ADICIONALMENTE, IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS IMÓVEIS EM FASE DE NEGOCIAÇÃO, CONFORME ACIMA DESCRITOS, DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO.**

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

**DESTACA-SE QUE A EXISTÊNCIA DE TAIS POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES, DA FORMALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS RESPECTIVOS INSTRUMENTOS DEFINITIVOS DE AQUISIÇÃO E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES.**

Os recursos que não estejam sendo utilizados pelo Fundo para aquisição dos Ativos Alvo serão alocados em Ativos de Renda Fixa ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo. Desta forma, o Fundo poderá utilizar os recursos da Oferta para adquirir outros ativos, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima, na medida em que a Administradora identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo.

**DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

O Fundo poderá utilizar os recursos da Oferta para adquirir cotas de FII administrados ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou suas afiliadas, desde que seja observado o disposto nos artigos 18 e 34 da Instrução CVM 472.

A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Cotas suficientes para que seja alcançado o Volume Mínimo da Oferta. Neste caso, o objetivo do Fundo poderá ser impactado negativamente, uma vez que os investimentos do Fundo serão utilizados em um número menor de Ativos, ou em volume inferior em cada Ativo. Sem prejuízo, o Fundo deverá observar nesta hipótese as diretrizes de investimento mencionadas nesta Seção.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VEJA O ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE COMO ANEXO V A ESTE PROSPECTO. AS ANÁLISES DO ESTUDO DE VIABILIDADE FORAM BASEADAS NAS PROJEÇÕES DE RESULTADO DOS ATIVOS ALVO, CUJAS AQUISIÇÕES PODERÃO NÃO SER CONCRETIZADAS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO SÃO FATOS E NÃO SE DEVE CONFIAR NELAS COMO SENDO NECESSARIAMENTE INDICATIVAS DE RESULTADOS FUTUROS. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DO GESTOR. ASSIM SENDO, AS CONCLUSÕES DO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO DEVEM SER ASSUMIDAS COMO GARANTIA DE RENDIMENTO.**

Para mais informações sobre a Política de Investimento do Fundo e sobre o risco de colocação parcial da Oferta, vide itens "Objeto e Política de Investimento", na seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO", e "Riscos de Não Distribuição do Volume Total da Oferta", na seção "5. FATORES DE RISCO", nas páginas 19 e 69 deste Prospecto.

#### **4.3.1. *Laudo de Avaliação***

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472, os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da referida Instrução.

#### **4.3.2. *Projetos de Construção***

Nos casos em que os Ativos Alvo investidos pelo Fundo sejam projetos de construção, caberá à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

A Administradora, em nome do Fundo, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

#### **4.4. *Contrato de Garantia de Liquidez***

Até o momento não foi celebrado contrato para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário, sendo que a Administradora do Fundo poderá realizar a contratação caso entenda necessário após o início das negociações, devendo observar a regulamentação vigente quanto a sua operacionalização e remuneração.

#### **4.5. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira**

O Estudo de viabilidade econômico-financeira pode ser encontrado no Anexo V deste Prospecto, que inclui, ainda, informações relacionadas aos impactos da pandemia COVID-19.

## **5. FATORES DE RISCO**

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Investidores devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Investidores.

### **5.1. Riscos Macroeconômicos e de Mercado**

#### **(i) Risco da instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19**

As informações contidas neste Prospecto acerca do Fundo, do setor imobiliário e da economia como um todo, incluindo do mercado de capitais brasileiro, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, foram elaboradas durante o estágio inicial da pandemia do COVID-19 no Brasil. Dessa forma, os possíveis resultados do Fundo foram previstos ou projetados considerando o cenário atual, em razão da impossibilidade de uma definição assertiva a respeito dos impactos da pandemia e das medidas adotadas pelas autoridades para tentar conter referidos impactos. Assim, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas contidas neste Prospecto. A pandemia e as incertezas que envolvem o COVID-19 e seus impactos podem contribuir para a instabilidade econômica brasileira e mundial, o que pode aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e, também, um efeito adverso no preço dos Ativos Imobiliários, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### **(ii) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização**

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

#### **(iii) Risco de Mercado**

Os valores dos ativos integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

## **5.2. Riscos do Fundo**

### **(i) Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores**

Durante o seu funcionamento, é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir (i) o fato de os Empreendimentos Imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos ativos financeiros; e (iii) não distribuição de dividendos pelas Sociedades Investidas, tendo em vista os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento por tais Sociedades Investidas ainda estarem em fase de construção.

### **(ii) Risco de Descasamento da rentabilidade dos Ativos com as obrigações assumidas pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas**

As Sociedades Investidas poderão assumir obrigações perante terceiros, pecuniárias (empréstimos e financiamentos) ou não (aquisição de material de construção, por exemplo), sendo que referidas obrigações estarão sujeitas a indexadores que poderão variar de forma significativa dos indexadores utilizados para remunerar os Ativos. Dessa forma, poderá ocorrer o descasamento entre os indexadores das obrigações assumidas pelas Sociedades Investidas e os indexadores da remuneração dos Ativos, o que poderá impactar diretamente as atividades do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

### **(iii) Risco de Potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. A Administradora poderá indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de cotas de fundos de investimento administrados ou geridos, conforme o caso, pela Administradora e/ou pelo Gestor ou a aquisição de outros Ativos Imobiliários que caracterizem situações de conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas em Assembleia Geral, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão da Administradora e do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

### **(iv) Riscos de Concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e Incorporadores**

O Fundo e as Sociedades Investidas poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo ou das Sociedades Investidas, a diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem na Política de Investimento e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho

assumido pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**(v) Riscos da Concentração em Ativos de Emissão de uma Única Sociedade Investida**

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, conforme aplicável, de emissão de uma única Sociedade Investida, de modo que todos os Empreendimentos Imobiliários poderão sujeitar-se a uma única estrutura de governança corporativa. A existência de qualquer conflito ou discordância em relação à forma de condução da Sociedade Investida, poderá afetar negativamente os Empreendimentos Imobiliários. O fato mencionado acima poderá impactar de forma adversa os planos de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**(vi) Risco Referente à Transferência dos Recursos da Comercialização ou Exploração dos Empreendimentos Imobiliários**

O Fundo tem dentre seus objetivos participar do resultado da comercialização ou exploração dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive, por meio de Sociedades Investidas. Os termos de participação pelo Fundo em cada Empreendimento Imobiliário serão estabelecidos em cada instrumento de aquisição de participação nestas sociedades. Nestes casos, todos os recursos oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários serão depositados em conta corrente do Fundo ou da Sociedade Investida, devendo ser posteriormente repassados para o Fundo, conforme montante e prazo ajustado no respectivo instrumento de aquisição. Neste último caso, não há garantia de que a Sociedade Investida transferirá para o Fundo os valores referentes a tais comercializações, no valor e no prazo ajustado, apesar de eventuais garantias obtidas pelo Fundo para mitigar tal risco. Caso a Sociedade Investida não cumpra com a obrigação assumida em cada instrumento de aquisição a rentabilidade do Fundo poderá ser prejudicada.

**(vii) Riscos Decorrentes do Não Oferecimento do Direito de Preferência em relação aos Empreendimentos**

O Fundo poderá investir em Sociedades Investidas detentoras de Empreendimentos Imobiliários que tenham locatários. Caso as Sociedades Investidas sejam dissolvidas pelo Fundo, o Fundo poderá não oferecer aos locatários dos Empreendimentos Imobiliários o direito de preferência na aquisição de referidos Empreendimentos Imobiliários. Nos termos do artigo 33 da Lei do Inquilinato, uma vez não oferecido o direito de preferência ao locatário, o referido locatário preterido em seu direito de preferência poderá: (a) pleitear judicialmente o ressarcimento, pelo Fundo, das perdas e danos incorridos com o não oferecimento; ou (b) realizar o depósito do preço em juízo (e as despesas com a transferência) e adjudicar o Empreendimento Imobiliário para si, desde que o faça em até 6 (seis) meses contados do registro da transferência do Empreendimento Imobiliário ao Fundo no cartório de registro de imóveis e, para tanto, o locatário tenha averbado previamente (com até 30 dias de antecedência da data da transferência dos Empreendimentos Imobiliários ao Fundo), o seu contrato na matrícula do referido Empreendimento Imobiliários.

**(viii) Risco relativo à Concentração e Pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo 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 ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

**(ix) Risco de Crédito**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários e/ou

Ativos de Renda Fixa, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Considerando que o Fundo poderá investir em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas de emissão do Fundo.

**(x) Riscos de Pouca Diversificação Regional**

A diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

**(xi) Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores**

As Sociedades Investidas podem depender da obtenção de empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Sociedades Investidas ou para potenciais compradores dos imóveis, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Sociedades Investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Não bastasse o exposto acima, caso as Sociedades Investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital adicional para utilização nos Empreendimentos Imobiliários, caso os Cotistas optem por não realizar aporte adicional de recursos mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para que o Fundo adquira Ativos Imobiliários, os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo poderão ser afetados de forma adversa e culminar na concentração dos investimentos do Fundo em um único ou em poucos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas podem estar diretamente relacionados à venda de imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as Sociedades Investidas relativos à aquisição de imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

**(xii) Risco de Governança**

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas 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: (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos

de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

**(xiii) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

**(xiv) Risco de Desenquadramento**

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

**(xv) Risco de concentração da carteira do Fundo**

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**(xvi) Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários que se Enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos Imobiliários, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

**(xvii) Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição**

O preço de aquisição dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

**(xviii) Riscos de Liquidez dos Ativos Imobiliários em Evento de Dissolução ou Liquidação do Fundo**

Os Ativos Imobiliários que integrarão a Carteira são ativos com pouca liquidez no mercado, de forma que o Fundo poderá encontrar dificuldades de aliená-los, ou liquidá-los, no caso de dissolução ou liquidação do Fundo. Ainda, é possível que ocorra atraso nas obras ou qualquer outro evento que não permita a liquidez dos referidos Ativos Imobiliários no caso de dissolução ou liquidação do Fundo. Nesse caso, os Cotistas poderão receber o resgate de suas Cotas em ativos, ou até mesmo em Empreendimentos Imobiliários, caso haja a liquidação das Sociedades Investidas. Adicionalmente, ainda há o risco de receberem frações ideais de Ativos Imobiliários, que serão entregues após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, risco este que pode impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

**(xix) Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**(xx) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

**(xxi) Risco Operacional**

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

**(xxii) Risco Relativo à não Substituição da Administradora ou do Gestor**

Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou o Gestor poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**(xxiii) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

**(xxiv) Risco de Investimento em Ativos Financeiros**

O Fundo poderá investir em ativos financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e ao Gestor não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo.

**(xxv) Riscos de Uso de Derivativos**

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os Cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

**(xxvi) Risco de o Fundo ser Genérico**

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o período de investimento, ainda deverão ser selecionados pela Administradora e/ou Gestor, nos termos do Regulamento do Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo, podendo a Administradora e/ou Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

**(xxvii) Classe Única de Cotas**

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

**(xxviii) Risco dos Ativos Imobiliários Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários**

As Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Imobiliários integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

**(xxix) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas, para o Fundo e para os Cotistas, por qualquer sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo eventualmente mantido pela Administradora. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

**(xxx) Risco de Desenvolvimento/Construção das obras dos Empreendimentos Imobiliários**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Empreendimentos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais no Fundo, sendo que este, por sua vez, deverá aportar os recursos nos referidos Empreendimentos Imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos Empreendimentos Imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

**(xxxii) Risco de Aumento dos Custos de Construção**

Conforme mencionado risco acima, "Risco de desenvolvimento/construção das obras dos Empreendimentos Imobiliários", o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos diretos e indiretos de construção dos referidos Empreendimentos Imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Empreendimentos Imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos Empreendimentos Imobiliários.

**(xxxiii) Dificuldade na substituição do Gestor do Fundo**

O Regulamento do Fundo prevê que, na hipótese de destituição do Gestor sem justa causa, o Gestor fará jus ao recebimento da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 6 (seis) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição e os 5 (cinco) semestres subsequentes, de acordo com determinados percentuais que variam de 50% a 100% da Taxa de Performance. Para maiores detalhes, ver *Substituição ou destituição da Administradora e/ou do Gestor*, na página 25 deste Prospecto. Essa previsão poderá reduzir o interesse de outros gestores em assumir a gestão do Fundo e, conseqüentemente, dificultar a substituição do Gestor pela Assembleia Geral.

**(xxxiiii) Risco da não aquisição dos ativos alvo da Oferta**

Além de não ser possível assegurar que a captação de recursos seja realizada em montantes suficientes, não há como garantir que o Fundo irá adquirir os Ativos Alvo da Oferta, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria técnica e jurídica dos ativos, observados os prazos de exclusividade do Fundo para aquisição dos Ativos Alvo. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, em parte ou no todo, nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Neste caso, o Fundo poderá utilizar os recursos da Oferta para adquirir outros ativos, sendo possível que não disponha de ofertas de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora e do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas. Ademais, mesmo que um ou mais dos Ativos Alvo sejam adquiridos pelo Fundo, não há qualquer garantia de que a rentabilidade estimada pelo Gestor para cada um deles seja efetivamente alcançada.

### **5.3. Riscos do Mercado Imobiliário**

#### **(i) Riscos de Dificuldade para Negociar os Imóveis**

O sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para as Sociedades Investidas e/ou o Fundo realizarem a venda e/ou permuta dos Imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho das Sociedades Investidas e do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **(ii) Risco de Precificação dos Empreendimentos Imobiliários**

Não existe um mercado organizado para a negociação de Imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos Imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis, as Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição de imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível. Tal situação poderá aumentar os custos dos Empreendimentos Imobiliários e impactar negativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **(iii) Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção**

Os imóveis que estiverem em fase de construção estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um Empreendimento Imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal Empreendimento Imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo e das Sociedades Investidas; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) construções, aprovação de projetos, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do Empreendimento Imobiliário. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Empreendimento Imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **(iv) Riscos Junto às Companhias Seguradoras**

Não se pode garantir que o valor segurado dos Empreendimentos Imobiliários, quando estes forem objeto de seguro, será suficiente para proteger os Empreendimentos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, as Sociedades Investidas e o Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo e as Sociedades Investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Empreendimentos Imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

(v) **Risco da Aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos à Patrimônio de Afetação**

O Fundo poderá adquirir diretamente Empreendimentos Imobiliários que não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591/64. Adicionalmente, o investimento em tais Empreendimentos Imobiliários pode se dar de forma indireta, mediante a aquisição de Sociedades Investidas, as quais poderão, eventualmente, vir a falir ou tornar-se insolvente. Nas hipóteses citadas no acima, bem como na hipótese de os incorporadores dos Empreendimentos Imobiliários virem a falir ou tornarem-se insolventes, caso os Empreendimentos Imobiliários não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591/64, o terreno e as edificações construídas sobre tal Empreendimento Imobiliário, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, se confundindo com os demais ativos do incorporador e/ou da Sociedade Investida. Ocorrido este fato, os Empreendimentos Imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que para seu desenvolvimento não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e/ou das Sociedades Investidas, conforme o caso, poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(vi) **Risco de Regularização dos Imóveis**

Enquanto os instrumentos de aquisição dos imóveis adquiridos pelo Fundo não tiverem sido registrados no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, inclusive, conforme o caso, em nome das Sociedades Investidas, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o patrimônio de afetação, caso existente, de cada Empreendimento Imobiliário ou das Sociedades Investidas. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(vii) **Riscos de Desapropriação**

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis que venham a ser adquiridos pelas Sociedades Investidas e/ou pelo Fundo poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades das Sociedades Investidas, do Fundo, suas situações financeiras e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, para a rentabilidade das Cotas.

(viii) **Riscos Ambientais**

As operações do Fundo e das Sociedades Investidas estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que o Fundo e as Sociedades Investidas, no âmbito de cada Empreendimento Imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo ou por uma Sociedade Investida e antes do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(ix) **Risco de Desastres Naturais e Perdas Relacionadas**

Desastres naturais, como tempestades, inundações ou terremotos, podem danificar os ativos imobiliários da carteira do Fundo, o que pode afetar adversamente seu patrimônio e o preço de suas cotas. O Fundo não pode garantir que o seguro que cobre os seus imóveis seja suficiente para cobrir tais perdas. De fato, certos tipos de perdas não são cobertos pelas apólices de seguro do Fundo, como atos de terrorismo, guerras civis ou revoluções. No caso de qualquer desses atos, o Fundo poderá sofrer perdas significativas e gerar custos adicionais, que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo. Além disso, o Fundo pode ser legalmente responsável por indenizar as vítimas do desastre, o que pode ter um impacto negativo em sua condição financeira e, conseqüentemente, na receita a ser distribuída aos seus Cotistas. No caso de uma reclamação envolvendo a integridade física das propriedades seguradas, o produto da cobertura de seguro dependerá da capacidade de pagamento da seguradora, de acordo com os termos da apólice exigida. Esses recursos podem ser insuficientes para reparar os danos sofridos, sujeitos às condições gerais das políticas. No caso de uma reivindicação envolvendo a integridade física de propriedades não seguradas, a Administradora não poderá recuperar a perda do ativo. A ocorrência de uma perda ou indenização não segurada pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(x) **Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI e Consolidação de Imóveis na Carteira**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Adicionalmente, na hipótese de inadimplência do devedor do CRI e execução das garantias fiduciárias, o Fundo requererá a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome e promoverá o leilão do imóvel, entre outras medidas aplicáveis. O prazo para que se efetive a retomada plena do imóvel pelo Fundo, pode variar, dependendo das situações ocorridas no âmbito do procedimento extrajudicial, tais como imposição de exigências cartorárias, dificuldade de localização do devedor para realização da purga da mora, necessidade de publicação de editais para realização da intimação para purga da mora, distribuições de ações judiciais por parte do devedor com pedido de suspensão do processo extrajudicial de intimação/consolidação, dentre outras.

Além da possibilidade de demora no procedimento, há também a possibilidade de questionamentos do devedor sobre o procedimento, o que pode acarretar na eventual declaração judicial de nulidade de algum ato ou até mesmo na anulação do procedimento de consolidação, leilão e até mesmo de eventual arrematação efetivada, o que pode impactar adversamente o Fundo.

Especificamente em relação à excussão de garantias baseadas em alienação fiduciária de imóveis, observada a legislação vigente, não há como assegurar que os valores obtidos pelo Fundo nos leilões de venda dos imóveis consolidados serão suficientes para atingir os valores devidos e não pagos por seus clientes. Caso o Fundo não seja eficaz em seus procedimentos de cobrança e/ou excussão da garantia, ou não tenha sucesso nos leilões de imóveis dados em garantia, sua rentabilidade poderá ser adversamente afetada.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e detenção das propriedades de imóveis dados em alienação fiduciária ao Fundo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

(xi) **Risco Relacionado à Concorrência na Aquisição de Propriedades ou Sociedades Investidas**

As operações do Fundo baseiam-se na aquisição direta de propriedades ou investimento em imóveis através da aquisição de Sociedades Investidas que possuem estas propriedades. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais imóveis e/ou Sociedades Investidas, poderá enfrentar dificuldades na aquisição destes ativos. A concorrência pode inviabilizar certos investimentos devido ao aumento de preços. Se o Fundo não puder realizar os investimentos necessários em propriedades ou Sociedades Investidas ou se os preços forem excessivamente aumentados devido à concorrência, o Fundo poderá não obter o resultado esperado de tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada adversamente.

#### **5.4. Riscos Tributários**

(i) **Risco tributário**

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

(ii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**

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

#### **5.5. Riscos Jurídicos e Regulatórios**

(i) **Riscos jurídicos**

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.

**(ii) Risco da Justiça Brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

**(iii) Risco Regulatório**

Os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e por outros normativos (instruções, deliberações, ofícios circulares, entre outros) expedidos pela CVM, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou entendimentos jurisprudenciais, regulatórios ou da Receita Federal diversos dos esperados/comumente utilizados pelo mercado, assim como decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

**5.6. Riscos Relativos a Novas Emissões**

**(i) Risco de Diluição**

O Regulamento do Fundo contempla a existência do direito de preferência na subscrição de futuras novas cotas. Entretanto, como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo os Cotistas deverão acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas cotas poderá ensejar a sua diluição.

**(ii) Risco em Função da Dispensa de Registro**

As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo(s) coordenador(es) não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

**5.7. Riscos da Oferta**

**(i) Risco de Não Concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, esta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos de Liquidez no período.

Incorrerão também no risco acima aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução 400 e no item "4.1.4. Distribuição Parcial", da seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 34 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

**(ii) Riscos de Não Distribuição do Volume Total da Oferta**

Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, bem como com o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos Imobiliários, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar. Os fatos mencionados acima poderão impactar os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, por conseqüente, a rentabilidade dos Cotistas.

**(iii) Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo. A Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

**(iv) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor**

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, que além de atuar na qualidade de gestor do Fundo, pertence ao mesmo grupo societário do Coordenador Líder. Embora o Gestor deva atuar fiduciariamente no melhor interesse dos Cotistas do Fundo, a realização do Estudo de Viabilidade pelo Gestor pode representar um conflito de interesses, na medida em que eventualmente pode prejudicar a objetividade e imparcialidade esperada do Gestor, afetando adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

**(v) Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador**

As Cotas liquidadas fora do ambiente da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

**(vi) Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas**

As Cotas objeto da Oferta somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da Oferta. Desta forma, caso o Investidor opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento da Oferta, não poderá negociar suas Cotas na B3, o que poderá afetar negativamente o Investidor.

## 6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA

### 6.1. Administradora e Coordenador Líder - Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Fundada em janeiro de 2000, conforme organograma abaixo, 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.



Em 4 de novembro de 2016, o controle acionário do Grupo Rio Bravo foi adquirido pela Fosun, um dos maiores conglomerados empresariais do mundo. Sendo o primeiro investimento da Fosun na América Latina, o Grupo Rio Bravo integra a rede global de empresas do grupo e faz parte da estratégia de crescimento em mercados emergentes e visa expandir os negócios do grupo nessa região.

Em 08 de outubro de 2018, o Branco Central do Brasil aprovou formalmente a aquisição da instituição financeira por pessoa jurídica estrangeira por meio do Ofício 19774/2018-BCB/Deorf/GTSP2, juntamente com a autorização do Excelentíssimo Senhor Presidente da República expedida através do Decreto nº 9.519 de 2 de outubro de 2018.

A administração do Grupo Rio Bravo é composta por um conselho de administração do qual fazem parte Paulo André Porto Bilyk, Presidente do Conselho de Administração, Mario Fleck, Xiaoli Chu e Ping Gong. A diretoria executiva do Grupo Rio Bravo é formada por Paulo André Porto Bilyk, Presidente do Grupo Rio Bravo e Diretor de Investimentos, Gustavo H. B. Franco, Estrategista Chefe, e Vanessa Zampolo Faleiros, Diretora de *Compliance*, Jurídico e Operações, Flavio Pacheco Strunk, Diretor Financeiro e de Risco e Paulo Rossetti Netto, Diretor de Distribuição.

Em abril de 2020, o Grupo Rio Bravo possuía mais de R\$ 12,7 bilhões de ativos sob sua gestão/administração em fundos de investimento.

As estratégias de investimentos do Grupo Rio Bravo compreendem quatro áreas: Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Fundos Imobiliários e Multi Assets & Portfólios.

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

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do País, gerindo 27 fundos de investimento imobiliários, com investimentos em imóveis que superam R\$ 11 bilhões. A Rio Bravo tem experiência na estruturação,

distribuição e administração de cotas de fundos imobiliários, com equipes especializadas em quatro setores: Varejo, Office/Comercial, Residencial e Industrial/Logística.

**Fonte:** <https://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx>

## **Equipe**

### **Paulo Bilyk – Chief Executive Officer e Chief Investment Officer:**

Paulo A. P. Bilyk é o *chief executive officer* e 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 1988 a 1990 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:**

Gustavo H. B. Franco é o estrategista-chefe da Rio Bravo e um de seus sócios fundadores.

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

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

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

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

Seus escritos podem ser encontrados em sua *home page*: [www.econ.puc-rio.br/gfranco](http://www.econ.puc-rio.br/gfranco)

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

### **Vanessa Faleiros – Diretora de Operações**

Vanessa juntou-se à Rio Bravo em 2014 e é atualmente sócia e diretora de operações, responsável pelo back-office, jurídico, *compliance*, controles internos e riscos.

É graduada em Direito pela Universidade de São Paulo – USP e com MBA no INSPER. Já integrou o departamento jurídico do Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. e foi advogada associada em prestigiados escritórios Brasileiros.

Assumiu a posição de COO em agosto de 2019 com foco nas melhorias dos processos dos times de back-office e risco.

### **Paulo Rossetti Netto – Diretor de Clientes Institucionais**

Paulo Rossetti possui 20 anos de experiência no mercado financeiro e ampla expertise na área comercial. Em 2019, juntou-se à Rio Bravo como Diretor Comercial.

Antes de integrar a equipe da Rio Bravo, trabalhou na área comercial e de relacionamento com clientes institucionais na Santander Asset Management, BNP Paribas, SulAmérica Investimentos e Ashmore. Paulo é bacharel em Administração de Empresas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

### **Anita Spichler Scal – Diretora de Investimentos Imobiliários**

Anita Spichler Scal juntou-se à Rio Bravo em junho de 2006 e é atualmente sócia e diretora da área de Investimentos Imobiliário. Anita também é responsável pelos fundos de investimento imobiliários, possuindo larga experiência na constituição, estruturação, emissão, gestão e administração de operações envolvendo investimentos imobiliários e os Fundos Imobiliários.

Anita Spichler Scal foi responsável por diversas estruturações e emissões de cotas de Fundos Imobiliários entre eles FII Shopping Pátio Higienópolis, FII Banco Mercantil do Brasil, FII Grand Plaza Shopping, The One, FII Daycoval Renda Itaplan, FII Rio Bravo Renda Corporativa, FII Vereda, FII São Fernando, entre outros.

Anita também é responsável pela gestão dos Fundos e de seus ativos: atuou desde o início até a inauguração da expansão do FII Shopping Higienópolis, é gestora do FII Rio Bravo Renda Corporativa e do FII Daycoval Renda Itaplan, coordenou expansão do FII Via Parque Shopping, entre outros FIIs administrados pela Rio Bravo.

Antes de se juntar à Rio Bravo, trabalhou por mais de três anos no Safdié Private Banking (antigo Multi Commercial Bank DTVM Ltda.), sempre na área de fundos de investimentos e atendimento ao cliente.

## **6.2. Coordenador - BB – Banco de Investimento S.A.**

O Banco do Brasil está presente no mercado de capitais brasileiro por meio de sua subsidiária integral, o BB-BI. No mercado de capitais internacional, o conglomerado BB atua por meio de suas subsidiárias integrais: o BB Securites Ltd., em Londres, o Banco do Brasil Securities LLC., em Nova Iorque e Miami e BB Securities Asia Pte Ltd., em Cingapura.

O portfólio do BB-BI contém serviços que envolvem pesquisa de mercado, estruturação e distribuição de operações, liquidação e custódia de ativos, bem como produtos e serviços para pessoas físicas e jurídicas.

Os principais produtos e serviços são destacados a seguir:

I. Fusões e aquisições: O BB-BI presta assessoria financeira em operações de alienações, reorganizações societárias (fusões, cisões e incorporações) e colocações privadas para empresas.

II. Ouro: O BB-BI oferece serviços de compra e venda de ouro em forma escritural ou de lingotes pelos clientes, além da custódia desses ativos.

III. Private Equity: O BB-BI é cotista de 13 (treze) fundos de investimento e atua como assessor em sete deles, com participação societária em 40 (quarenta) empresas localizadas em diversas regiões do país, em segmentos diversos (tais como energia, infraestrutura, logística, consumo, educação, TI, serviços, agroindústria, e etc.) e opera em diferentes estágios de desenvolvimento (empresas consolidadas, emergentes e empresas com tecnologia inovadora).

IV. Renda Fixa: (i) no mercado doméstico, por meio do BB-BI, são ofertados os serviços de coordenação, estruturação e distribuição de debêntures, notas promissórias comerciais e letras financeiras; (ii) no mercado internacional atua na coordenação, estruturação e distribuição de novos papéis e processos de gestão de dívida de empresas, bancos e governos, por meio das corretoras localizadas em Londres, Nova Iorque e Cingapura.

V. Renda Variável: O BB-BI oferece os serviços de assessoria em todas as etapas de ofertas públicas de ações. Atua também na estruturação e distribuição de fundos de investimento imobiliários (FII). Para os investidores individuais, o portfólio em renda variável abrange os serviços de compra e venda de ações e, para os investidores do segmento *private*, abrange também o serviço de aluguel de ações.

VI. Securitização: O BB-BI atua na coordenação, estruturação e distribuição de operações de securitização, processo pelo qual um grupo relativamente homogêneo de ativos é convertido em títulos negociáveis, por intermédio dos seguintes produtos: fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRA).

#### Desempenho em Mercado de Capitais

##### Renda Fixa – Mercado Doméstico

No 1T20 o BB-BI atuou na coordenação e estruturação de 11 operações no mercado doméstico de renda fixa, com volume originado de R\$ 895,7 milhões em volume de negócios, sendo 7 operações no curto prazo, com volume de R\$ 319,7 milhões, 3 operações no longo prazo, com volume de R\$ 415 milhões, e uma operação de securitização, com volume de R\$ 161 milhões. No Ranking Anbima de Originação, o BB-BI estava, em maio de 2020, na quarta colocação na categoria Renda Fixa Curto Prazo, quarta colocação na categoria Renda Fixa Consolidado, na quinta colocação na categoria Renda Fixa Longo Prazo e na sexta colocação na categoria Securitização. No Ranking Anbima de Originação de Renda Fixa Consolidado, o BB-BI está na 4ª colocação.

##### Renda Fixa – Mercado Externo

No 1T20 o mercado internacional de capitais (*bonds*) foi acessado por sete emissores brasileiros, emitindo um total de US\$ 8,0 bilhões. O BB foi mandatado para atuar como Lead-Manager em uma transação. Segundo o Ranking Anbima de Emissões Externas, o BB aparece em décimo colocado.

O BB também participou como *Co-Manager* em duas transações de emissores estrangeiros, com volume total de US\$ 2,2 bilhões.

##### Renda Variável Atacado

No 1T20 o BB-BI participou de três operações com volume de R\$ 1,1 bilhão, sendo uma operação de IPO com volume de R\$ 125 milhões e outras duas operações de *follow-on*, com volume de R\$ 1,0 bilhão. Em maio de 2020, o BB-BI aparece na quarta posição do Ranking Anbima de Renda Variável por número de operações nas categorias Ofertas Iniciais e Renda Variável com Partes Relacionadas.

##### Renda Variável Varejo – Mercado Secundário

No 1T20 o volume movimentado no BB foi de R\$ 28,1 bilhões, o que corresponde a um *market share* de 5,0% para o período.

Para os investidores de Varejo, o BB-BI oferece o serviço de compra e venda de ações por meio da rede de agências do BB, internet (Site Investimentos, disponível em (<https://investimentos.bb.com.br>) e *mobile* (App Investimentos BB).

#### Private Equity

Na indústria de *private equity*, o BB-BI é cotista de 13 fundos e atua como assessor em 7 deles. Possui participações societárias em 40 empresas localizadas em várias regiões do país. O total de capital comprometido pelo BB-BI na indústria de *private equity* é de R\$ 1,1 bilhão e o capital integralizado até o final do 1T20 é de R\$ 753,8 milhões.

### 6.3. Coordenador – Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela Global Financial Markets. Presente em 13 estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora H.H. Picchioni. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões. Hoje, a Guide Investimentos S/A Corretora de Valores possui mais de R\$18 bilhões sob custódia contratada, 71 mil clientes e mais de 300 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA.

A Guide Investimentos conta em sua plataforma com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, Renda Variável, mais de 80 Fundos de Investimentos, de 35 gestores distintos, bem como possui uma Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos. A Guide Investimentos fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de especialistas financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos exclusivos e especializados. Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de 2ª Emissão do FII Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de 2ª Emissão do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do SDI Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- Coordenador Contratado da 4ª Emissão do FII Vinci Shopping Centers - FII;
- Instituição Contratada da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Logística – FII;
- Instituição Contratada da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários – FII; e
- Participante Especial da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do RBR Alpha de Fundo de Fundos-FII.

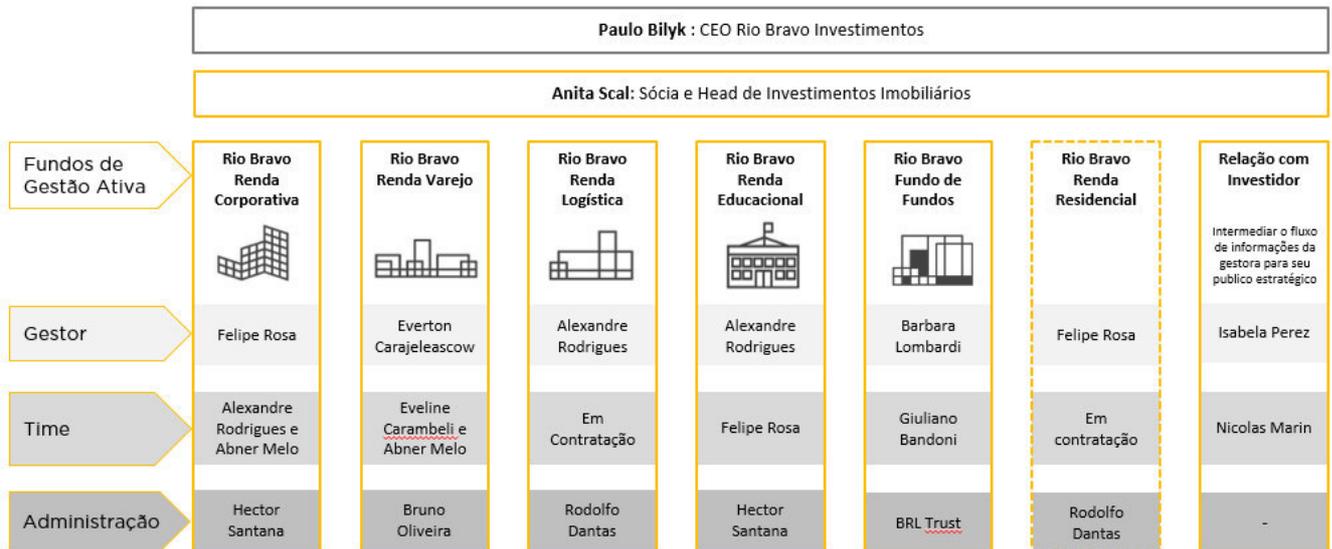
#### 6.4. Gestor – Rio Bravo Investimentos Ltda.

O Gestor prestará os serviços de gestão dos Ativos do Fundo. Importante destacar que o Gestor é empresa do grupo econômico da Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses conforme melhor descrito no item “Risco de Potencial Conflito de Interesses”, na seção “5. FATORES DE RISCO”, na página 57 deste Prospecto. Para mais informações sobre o Grupo Rio Bravo, vide item 6.1, acima.

Até abril de 2020, o Gestor tinha sob gestão mais de R\$12,7 bilhões divididos em quatro estratégias.



A estratégia de fundos imobiliários conta com 14 (quatorze) profissionais que juntos gerem e, até abril de 2020, administravam um total de R\$11,9 bilhões em ativos, divididos em 27 fundos com diferentes estratégias, porém sempre com foco em gestão de renda para os investidores.



#### 6.5. Escriturador – Itaú Corretora de Valores S.A.

O serviço de escrituração de cotas do Fundo será prestado ao Fundo pela Itaú Corretora de Valores S.A.

#### 6.6. Custodiante

Nos termos da regulamentação em vigor, é dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros

que representem até 5% do patrimônio líquido do fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM. Caso seja necessária a contratação de custodiante, nos termos da legislação em vigor, o Fundo poderá contratar, para a prestação dos serviços de custódia, o próprio Escriturador ou outra instituição custodiante devidamente habilitada para o exercício da função.

## **6.7. Relacionamento entre as Partes**

### Relacionamento entre os Coordenadores

#### *Administradora/Coordenador Líder e BB-BI*

Na data deste Prospecto, não existem entre a Administradora (que também atua como Coordenador Líder na presente Oferta) e o BB-BI relações societárias ou relações comerciais relevantes.

Caso, no futuro, a Administradora venha a contratar o BB-BI para prestar serviços de distribuição de cotas de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o BB-BI e tal fundo, representado pela Administradora. As responsabilidades e remuneração do BB-BI estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes de eventual relacionamento então já mantido entre o BB-BI e a Administradora.

#### *Administradora/Coordenador Líder e Guide*

A Administradora (que também atua como Coordenador Líder na presente Oferta) e a Guide pertencem ao mesmo grupo econômico, e atuam no mercado financeiro e de capitais de maneira totalmente independente, sendo certo que a Administradora (que também atua como Coordenador Líder na presente Oferta) exerce todas atividades inerentes à administração fiduciária de fundo de investimento e distribuição de valores mobiliários, conforme o caso, e a Guide tem como principal atividade a distribuição de valores mobiliários, e exerce todas atividades inerentes às corretoras de valores mobiliários. No entanto, a situação acima pode vir a ensejar eventual situação de conflito de interesses.

Caso, no futuro, a Administradora venha a contratar a Guide para prestar serviços de distribuição de cotas de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a Guide e tal fundo, representado pela Administradora. As responsabilidades e remuneração da Guide estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes de eventual relacionamento então já mantido entre a Guide e a Administradora.

#### *BB-BI e Guide*

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Guide e o BB-BI, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

### Relacionamento entre os Coordenadores e o Gestor

#### *Administradora/Coordenador Líder e Gestor*

A Administradora/Coordenador Líder possui vínculo societário com o Gestor, tendo em vista que estão sob o controle comum do Grupo Rio Bravo.

O Gestor firmou contrato com a Administradora, em nome do Fundo, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, cujo prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração do Gestor é composta pela Taxa de Gestão, contida na Taxa de Administração, e pela Taxa de Performance, ambas discriminadas expressamente no Regulamento.

Na data deste Prospecto, o Gestor presta serviços de gestão de carteira para outros fundos sob administração da Administradora, sendo que os termos e condições firmados com cada um dos referidos fundos levam em consideração as características específicas de cada fundo.

Caso, no futuro, a Administradora venha a contratar o Gestor para prestar serviços de gestão de carteira de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Gestor e tal fundo, representado pela Administradora. As responsabilidades e remuneração do Gestor estabelecidas para tal fundo de investimento serão definidas de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes dos relacionamentos já mantidos entre o Gestor e a Administradora.

Da mesma maneira, caso, no futuro, outros fundos de investimento sob gestão do Gestor venham a contratar a Administradora/Coordenador Líder para prestar serviços de distribuição de cotas, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a Administradora/Coordenador Líder e tal fundo. As responsabilidades e remuneração da Administradora/Coordenador Líder estabelecidas para tal fundo de investimento serão definidas de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes dos relacionamentos já mantidos entre o Gestor e a Administradora/Coordenador Líder.

Na data deste Prospecto, não existem entre o Gestor e a Administradora/Coordenador Líder outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

#### *BB-BI e Gestor*

Na data deste Prospecto, não existem entre o BB-BI e o Gestor relações societárias ou relações comerciais relevantes.

#### *Guide e Gestor*

A Guide e o Gestor pertencem ao mesmo grupo econômico, e atuam no mercado financeiro e de capitais de maneira totalmente independente, sendo certo que a Guide exerce todas atividades inerentes às corretoras de valores mobiliários, e o Gestor tem como principal atividade a gestão de fundos de investimentos. No entanto, a situação acima pode vir a ensejar eventual situação de conflito de interesses.

Caso, no futuro, outros fundos de investimento sob gestão do Gestor venham a contratar a Guide para prestar serviços de distribuição de cotas, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a Guide e tal fundo. As responsabilidades e remuneração da Guide estabelecidas para tal fundo de investimento serão definidas de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes dos relacionamentos já mantidos entre o Gestor e a Guide.

#### Relacionamento entre os Coordenadores e o Escriturador

##### *Administradora/Coordenador Líder e Escriturador*

Atualmente, o Escriturador presta serviços de escrituração, custódia e controladoria para diversos fundos administrados pela Administradora e empresas de seu grupo econômico. A remuneração devida pelos serviços prestados pelo Escriturador 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 será realizado Fundo à Administradora ou diretamente ao Escriturador, conforme previsto no Regulamento, e o prazo de vigência dos serviços ora referidos é o prazo de vigência do Fundo.

Caso, no futuro, a Administradora venha a contratar o Escriturador para prestar serviços de escrituração, custódia e/ou controladoria para um novo fundo de investimento, tal novo relacionamento será objeto de contrato específico a ser celebrado entre a Administradora, em nome do respectivo fundo, e o Escriturador, baseado nas características específicas de cada fundo.

Na data deste Prospecto, não existem entre o Escriturador e a Administradora/Coordenador Líder relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

#### *BB-BI e Escriturador*

Na data deste Prospecto, não existem, entre o BB-BI e o Escriturador, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

#### *Guide e Escriturador*

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Escriturador e a Guide, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como prestação de serviços de escrituração de Cotas do Fundo pelo Escriturador, incluindo a realização da presente Oferta.

### **6.8. Potenciais Conflitos de Interesses**

A Administradora/Coordenador Líder e o Gestor são empresas do mesmo grupo econômico, existindo, portanto, risco de conflito de interesses, conforme melhor descrito no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses", na seção "5. FATORES DE RISCO", na página 57 deste Prospecto.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada, por quórum qualificado, da Assembleia Geral, nos termos do Artigo 13.12 do Regulamento, conforme descrito no item "Assembleia Geral", da seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO", na página 17 deste Prospecto.

Nos termos do artigo 34, parágrafo 1º, inciso IV, da Instrução CVM 472, a contratação da Administradora como coordenador líder da Oferta e da Guide como coordenadora da Oferta não constitui uma situação de conflito de interesses, uma vez que se trata da primeira distribuição de cotas do Fundo.

## **7. TRIBUTAÇÃO**

### **7.1. 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 ao Fundo e aos Cotistas. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Investidores devem consultar seus próprios assessores com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

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

#### **Imposto de Renda**

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas.

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20%. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% 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.

#### **IOF/Títulos**

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

Não será aplicada a alíquota de 0% quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa

e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

## **7.2. Tributação aplicável aos Investidores**

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% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

### **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%, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0%. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### **Imposto de Renda**

Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os rendimentos e ganhos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o Imposto de Renda incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

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

Na hipótese de alienação de cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), não haverá retenção de IRRF, mas o Imposto de Renda deverá ser apurado pelo Cotista, observando as regras de ganho de capital.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Conforme previsão do artigo 40, parágrafo 2º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

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

Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Os ganhos de capital auferidos por Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Neste caso, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos de Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 90).

Os rendimentos auferidos por Cotistas não residentes, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física residente no exterior, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que esse Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

Ademais, os ganhos decorrentes das operações em bolsa realizadas por investidores residentes em jurisdição com tributação favorecida sujeitam-se também ao IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, parágrafo 3º, inciso I, "b", e inciso II, "c".

## 8. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

Os FII foram criados com o objetivo de constituírem um veículo de investimento imobiliário que aliasse transparência, gestão profissional e regulação. O investidor de um FII pode ser remunerado em razão da valorização das cotas do FII, da valorização dos imóveis ou ativos detidos pelo FII, ajustes em rendas e/ou locações, arrendamento e/ou venda de ativos, bem como fruto do investimento em outros veículos de lastro imobiliário, como CRI, LCI, LH ou cotas de outros fundos de investimento imobiliário. A renda distribuída pelos fundos é isenta de Imposto de Renda para pessoas físicas, desde que o investidor não detenha mais de 10% do fundo, que o FII tenha mais de 50 cotistas e as cotas sejam negociadas em Bolsa ou mercado de balcão organizado. Ficam sujeitos à tributação apenas os ganhos de capital auferidos com a venda das cotas acima do preço de compra pelo investidor. Para mais informações sobre tributação veja a seção "7. TRIBUTAÇÃO" nas páginas 79 a 81 deste Prospecto.

Os recursos dos FII são destinados à aplicação em imóveis ou valores mobiliários relacionados ao mercado imobiliário mediante as decisões tomadas segundo as estratégias definidas pelo administrador e/ou pelo gestor de carteira do FII.

Os resultados dos investimentos são distribuídos proporcionalmente aos detentores de cotas do veículo, de forma que usufruam do profissionalismo, transparência e escala do veículo e da prestação dos serviços contratados para o fundo.

A negociação das cotas dos FII em bolsa é outro fator favorável: enquanto transacionar imóveis demanda esforços grandes e volumes financeiros relevantes, as cotas de FII são negociadas em ambiente de balcão organizado ou bolsa de valores, a custos de corretagem mais baixos que os impostos devidos nas transações imobiliárias, que exigem, ainda, documentos e análises muitas vezes mais aprofundados e demandantes de tempo que transações envolvendo as cotas de FII.

A gestão e a qualidade dos ativos imobiliários envolvidos nos investimentos podem também ser consideradas como vantagens deste veículo, já que os FII contam com gestão profissional e escala de gestores dedicados a rentabilizar imóveis que não costumam estar acessíveis ao público em geral.

Aliado ao profissionalismo na gestão, os FII possuem ainda espaço próprio na esfera regulatória, o que gera maior segurança e transparência para os investidores.

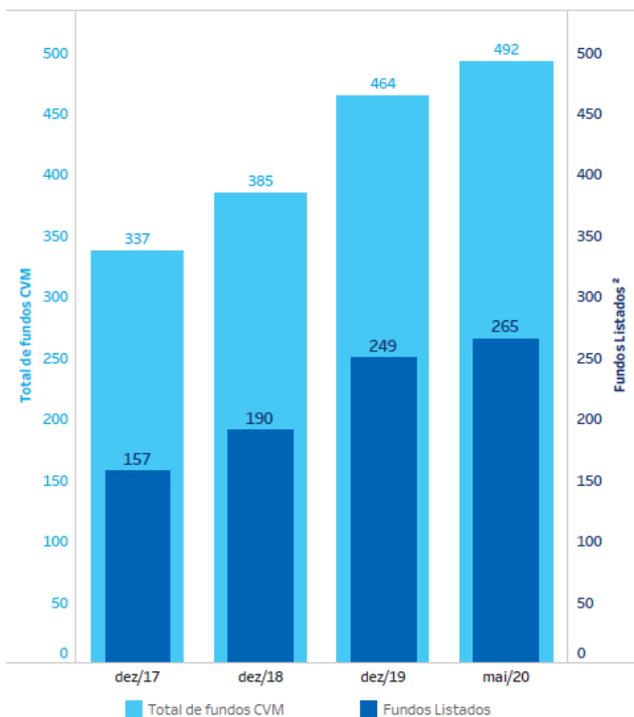
Abaixo apresentamos um quadro com as vantagens dos FII.

INVESTIMENTO VIA FII	COMPRA DE IMÓVEL		VANTAGENS
Não há tributação sobre rendimentos, quando aplicável	Há tributação sobre aluguéis		Fiscal
Experiência do gestor para maximizar resultados	Proprietário se preocupa com a gestão do imóvel		Gestão
Corretagem aproximada de 0,5% para compras e vendas de cotas	Custos estimados de 8% - 10% para compra e venda (ITBI, outros)		Custos de Transação
A partir de qualquer valor investido	Dificuldade de diversificação para investidores menores	→	Diversificação
Operações via Home Broker sem se preocupar com gestão	Preocupação com escrituras, locação, vacância, etc		Simplicidade
Cotas do fundo podem ser negociadas na BM&F	Venda depende de diversas variáveis		Liquidez

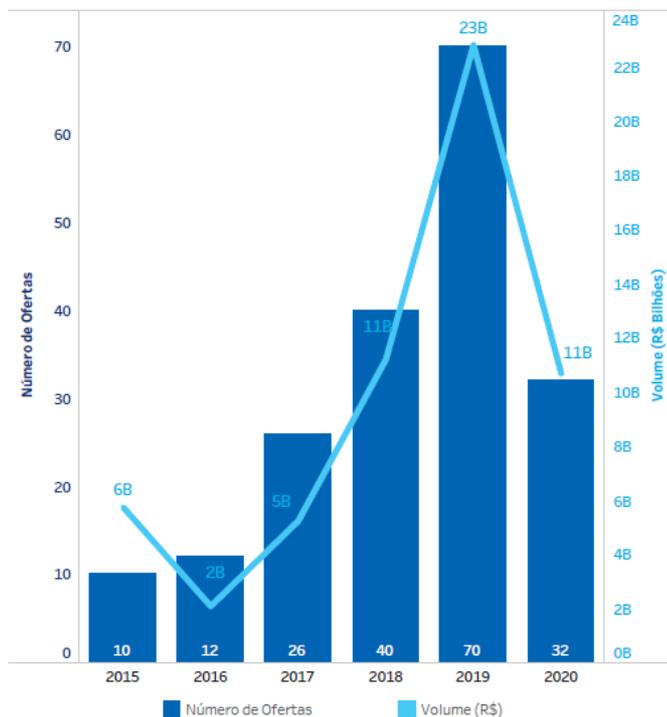
Fonte: Rio Bravo e CVM

O Boletim Mensal de Fundos Imobiliários da B3 referente ao mês de junho de 2020, indicava que 492 FII estavam registrados na CVM, somando cerca de R\$ 99 bilhões em patrimônio líquido. Destes FII, 265 estavam listados para negociação na B3, com valor de mercado total de aproximadamente R\$ 85 bilhões, conforme dados publicados pela B3. Adicionalmente, o Boletim de Junho de 2020, apontava 32 ofertas ICVM 400, com volume total de 11 bilhões de reais.

Evolução anual do número de FIIs<sup>1</sup>



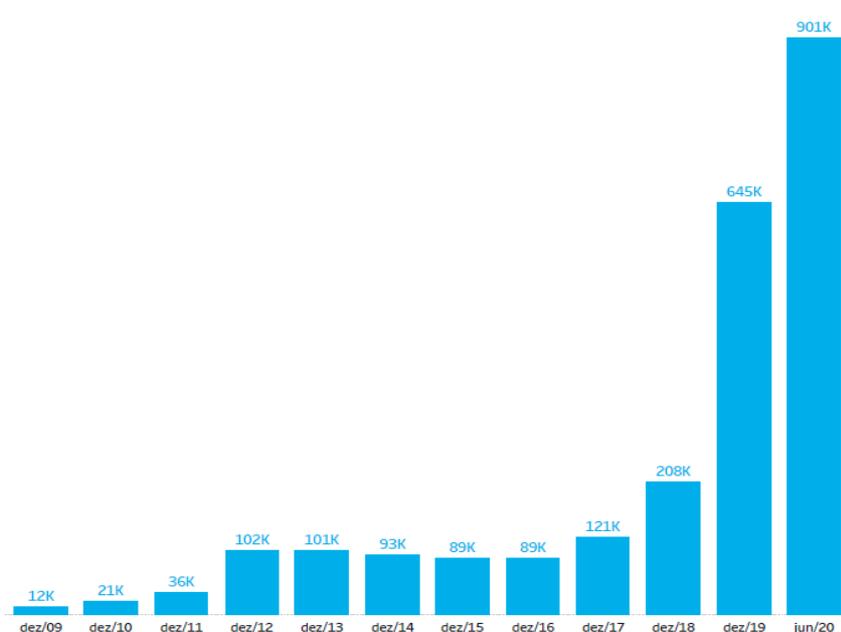
Evolução do número e volume de ofertas<sup>3</sup> (ICVM 400)



Fonte: B3 e CVM (Relatório Mensal B3 Junho/2020)

O crescimento do mercado tem sido acompanhado por aumento no número de investidores nesta classe de ativo e consequentemente incrementando o volume negociado de cotas de FII, o que confere maior liquidez aos ativos. Conforme dados divulgados pela B3, existem aproximadamente 901 mil investidores.

Evolução do Número de Investidores com posição em custódia(mil)



Número de Investidores por Tipo Investidor junho de 2020

Instituições Financeiras	31
Investidores Institucionais	844
Não Residentes	112
Outros	3.220
Pessoas Físicas	896.511

Fonte: B3 e CVM (Relatório Mensal B3 – Junho/2020)

O Índice de Fundos Imobiliários divulgado pela B3, mais conhecido como IFIX, é o indicador do desempenho médio das cotações e rendimentos dos FIIs. O IFIX, de acordo a composição da Carteira de 18/05/2020, é composto por 120 fundos de investimento sendo os fundos de CRI, shopping/varejo, ativos logísticos e corporativo multi-ativo os mais relevantes no peso do índice.

Desde o início do índice, o IFIX apresenta retorno superior ao CDI e o Ibovespa:



Fonte: B3 e CVM (Relatório Mensal B3 Março/2020)

### 8.1. Fundos de Investimento Imobiliário – Renda Residencial

Conforme pesquisado pela administradora, mercado de FII residenciais para renda ainda é novo no Brasil. Hoje, existem 2 FII com o objetivo distribuir rendimentos para os investidores com a exploração de locação de unidades residenciais. De acordo com a plataforma de pesquisa Quantum, os dois fundos totalizavam R\$ 133,3 milhões em valor de mercado no dia 18/05/2020 e somavam R\$ 140,5 milhões em patrimônio líquido até a mesma data.

#### **Panorama do Mercado Residencial no Brasil – Fatores de Influência**

Fonte: Ernst & Young - Mercado de incorporação imobiliária brasileiro Potencialidades do mercado habitacional

O time de gestão entende que o mercado imobiliário residencial brasileiro é considerado de natureza cíclica, na qual a oferta e a demanda são formadas principalmente por dois participantes: (i) as empresas, que compõem toda a cadeia de desenvolvimento e venda de novas unidades domiciliares, e (ii) os compradores, que podem se diferenciar em sua intenção de compra e uso das unidades adquiridas. O desempenho de cada um dos participantes é altamente dependente de condições política, econômica, demográfica e social.

#### **Fatores Demográficos e Socioeconômicos**

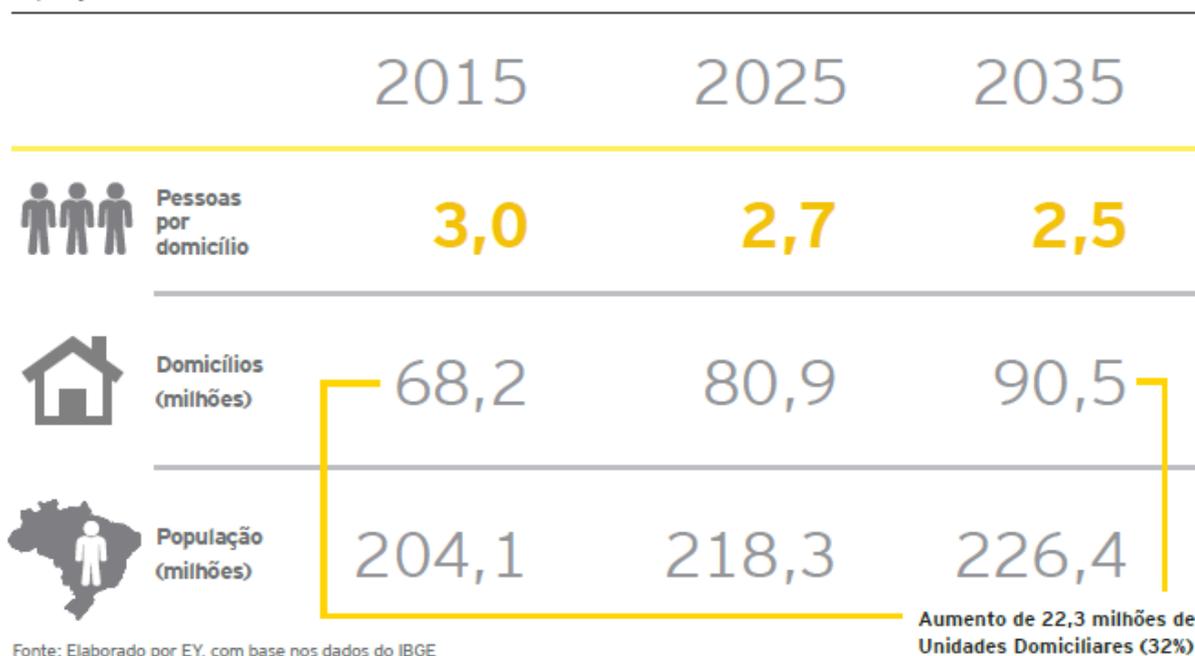
Acreditamos que o crescimento da população brasileira, a elevada porcentagem de jovens, a tendência de envelhecimento da população, o declínio do número de habitantes por domicílio e a preferência sociocultural pela casa

própria são elementos combinados que suportam um elevado potencial de demanda por imóveis residenciais no Brasil. Em contrapartida, a instabilidade econômica, o risco de desemprego, a inflação e a alta dos juros são fatores que influenciam diretamente na aquisição do imóvel e no atendimento da necessidade habitacional.

Um estudo publicado pela Ernst Young explica que a necessidade habitacional é determinada pela quantidade de unidades domiciliares, formada predominantemente pelo crescimento populacional e déficit habitacional. Porém, a necessidade habitacional passa a ser considerada demanda quando as condições econômicas são favoráveis para que seja estabelecida uma relação comercial. Por ser uma necessidade insubstituível, as famílias sempre encontrarão uma alternativa de moradia que supra suas necessidades, podendo ou não aumentar o déficit habitacional.

A Ernst Young estima que, para o ano de 2035, o Brasil terá que encontrar alternativas para suprir as necessidades habitacionais geradas pelo aumento da população e o desenvolvimento de novas unidades domiciliares. O cenário projetado considera o aumento da população, passando a 226,4 milhões de habitantes no Brasil em 2035. No mesmo ano, o número de domicílios passará a ser de 90,5 milhões, com 22,4 milhões de novas moradias. A quantidade de pessoas por unidade domiciliar tem projeção de redução, até atingir 2,5 pessoas em 2035.

#### População e investimento habitacional



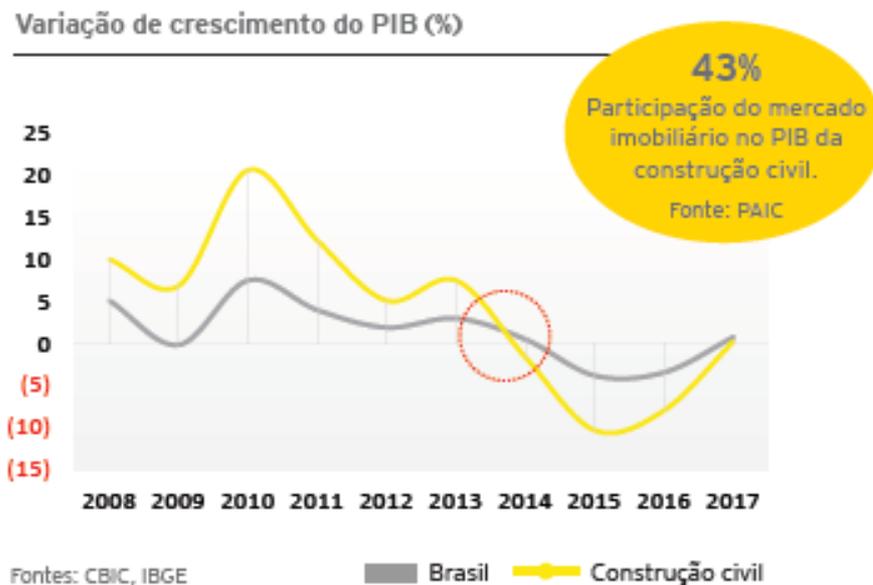
Fonte: Ernst & Young - Mercado de incorporação imobiliária brasileiro Potencialidades do mercado habitacional

### ***Fatores Macroeconômicos***

O setor de incorporação imobiliária ocupa lugar de destaque no mercado imobiliário residencial e, principalmente, na economia brasileira. É uma indústria de vital importância para alavancar o crescimento de emprego e renda em qualquer horizonte temporal. Percebemos a relação que a indústria tem com a economia quando analisamos ciclos do passado, como, por exemplo, o triênio de 2013 a 2015. Nesse período, de acordo com estudo publicado pela Ernst Young, a taxa de crescimento do PIB passou de 3% para -3,8% enquanto a construção civil também teve queda nos mesmos patamares, de forma ainda mais significativa, passando de 4,5% para -6,5%. Este recuo indicou a recessão efetiva em que o Brasil entrou em 2015.

A recuperação do mercado imobiliário após crises econômicas também está diretamente relacionada à melhora do

contexto econômico, acarretando queda de inflação, aumento de emprego, melhoria na confiança do consumidor, além de estar relacionado à adoção de medidas que favorecem a obtenção de financiamento pela população.



Fonte: Ernst & Young - Mercado de incorporação imobiliária brasileiro Potencialidades do mercado habitacional

### **Panorama do Mercado Residencial no Brasil – Tipos de Produto**

Devido ao alto custo para desenvolvimento de unidades residenciais e elevado valor individual de cada uma das unidades, a aquisição e desenvolvimento de um imóvel depende fortemente da disponibilidade de financiamento de longo prazo. Para que o ciclo entre os dois principais participantes do mercado (empresas e compradores) se complete, o setor é fortemente dependente de duas estruturas de financiamento:

- I. Contas de poupança, ou SBPEs (Sistema Brasileiro de Economia e Empréstimo); e
- II. FGTS (Fundo de Garantia de Tempo de Serviço), contas de poupança obrigatórias de funcionários brasileiros para as quais empregadores obrigam contribuições de 8% do salário.

As estruturas de financiamento descritas acima, suas curvas de desembolso e tempo de incorporação podem variar de acordo com tipo de empreendimento a ser desenvolvido. As incorporadoras e construtoras, em termos gerais, atuam no desenvolvimento de ativos para dois grupos de consumo:

- I. Baixa Renda – liderado por projetos conhecidos pelo programa Minha Casa Minha Vida; e
- II. Média e Alta Renda – representado pelo ciclo padrão de alocação e arrecadação de recursos.

Abaixo, consta uma breve descrição de cada modelo e suas principais características.

#### ***Minha Casa Minha Vida***

Fonte: J.P Morgan Brazil Real Estate 101 - 2019

Em 2008 a crise imobiliária dos Estados Unidos eclodiu devido ao excesso de empréstimos destinados a financiamentos

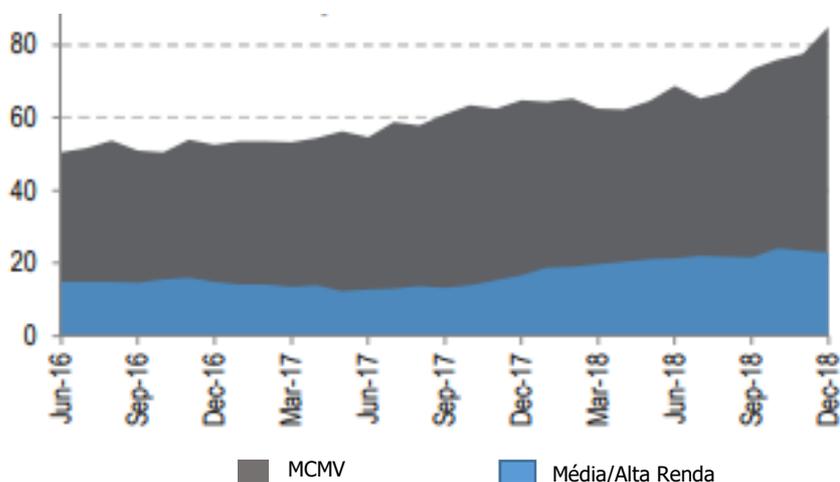
de imóveis americanos sem a apresentação de garantias sólidas. Este cenário impactou negativamente a economia de todo o mundo. No período pós-crise de 2008, o governo brasileiro apostou em políticas para estimular o mercado interno sendo que uma das medidas anunciadas foi o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). O programa teve início em 25 de março de 2009, com a meta de construir 1 milhão de casas em um período de 2 anos, reduzindo o déficit habitacional que estava em torno de 6,0 milhões na época. Além de seu apelo social, o programa também tinha como objetivo ser contra cíclico, uma vez que a economia estava passando por tempos desafiadores devido à crise econômica mundial. O programa está atualmente em sua 3ª fase, que teve sua última atualização durante o governo Temer, em 2017.

De acordo com estudo publicado pelo Banco J.P Morgan em 2019, por meio do programa MCMV, cerca de 5 milhões de unidades já foram contratadas de 2009 a 2017. As construtoras que desejam operar no âmbito do programa devem ter seu projeto aprovado pela Caixa Econômica Federal (CEF) para padrões de qualidade do programa. Se aprovado, a CEF financia a aquisição da unidade com recursos do FGTS. Além disso, como operadora dos recursos do FGTS, a CEF também é responsável pela fiscalização dos empreendimentos. Atualmente, o programa é dividido em 4 faixas (Faixas), de acordo com a renda mensal do cliente e preços unitários.

### **Média e Alta-Renda**

Os produtos de média e alta-renda se diferenciam pela conceituação, pela gama de serviços e vantagens incorporados a um determinado projeto, assim como pela localização privilegiada em regiões nobres das grandes cidades. Esse tipo de incorporação segue um ciclo de arrecadação e alocação de recursos diferente do programa Minha Casa Minha Vida. Por não ter um programa de financiamento estruturado pelo Governo, os incorporadores adotam o modelo de autofinanciamento, pela combinação de vendas antecipadas e financiamento próprio ao adquirente final. As unidades são vendidas a partir do lançamento de um empreendimento, antes do início da construção. Elas são vendidas diretamente pelo incorporador com prazos de pagamento que, de acordo com a experiência da administradora, podem chegar a até 120 meses. A estrutura de custos de uma construtora é composta por terrenos, custos de construção e despesas financeiras relacionadas ao financiamento da construção.

Devido ao grande déficit habitacional em todo o país, o programa Minha Casa Minha Vida tem ganhado bastante relevância entre os projetos residenciais.



Fonte: J.P Morgan Brazil Real Estate 101 - 2019

### **Panorama do Mercado Residencial de São Paulo**

Mudanças positivas nos indicadores macroeconômicos, aliadas à demanda reprimida dos últimos anos de crise, colaboraram com o retorno do crescimento da indústria da construção e incorporação. Até o fim do primeiro trimestre de 2020, o Gestor observava o mercado residencial em um forte movimento de retomada e no início de um ciclo de expansão, principalmente devido ao forte fechamento nos índices de 2019:

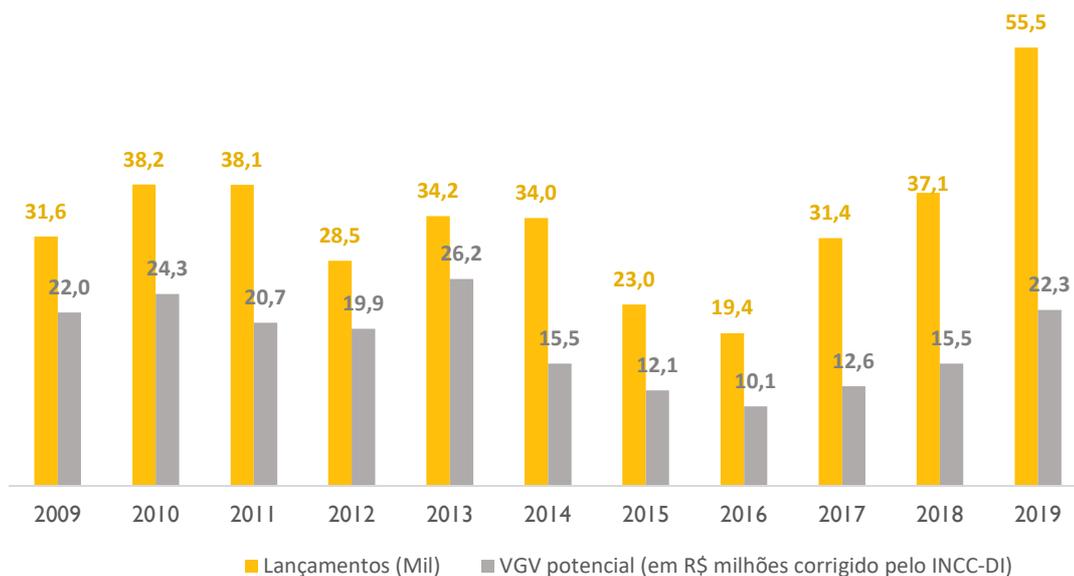


- (i) Retomada da Indústria de Construção – Depois de cinco anos consecutivos de queda, o PIB da indústria da construção registrou crescimento de 1,6% em 2019, na comparação com 2018. O emprego na construção do estado paulista em 2019 registrou variação de +3,46%, resultando em 21.581 novos postos de trabalho. A capital paulista respondeu por 42,73% do total de empregos criados no setor no Estado. (Fonte: SindusCon-SP)
- (ii) Aumento nos Lançamentos Residenciais - foram lançadas na cidade de São Paulo 55,5 mil unidades residenciais em 2019, volume 49,6% superior às 37,1 mil unidades lançadas em 2018. Estes números superaram o recorde de lançamentos do ano de 2007, quando foram lançadas 39 mil unidades. (Fonte: Secovi - Balanço do mercado 2019)
- (iii) Aumento nos Preços de Locação - o Índice FipeZap de Locação Residencial acumulou alta nominal de 4,93% em 2019 – superando, neste horizonte, a inflação medida pelo IPCA/IBGE (+4,31%) – fato que não ocorria desde 2013. São Paulo, capital, encerrou o período com alta de 7,60% no valor médio da locação residencial. (Fonte: FipeZap)

### **Atividade de Desenvolvimento e Vendas de Unidades Residenciais em São Paulo**

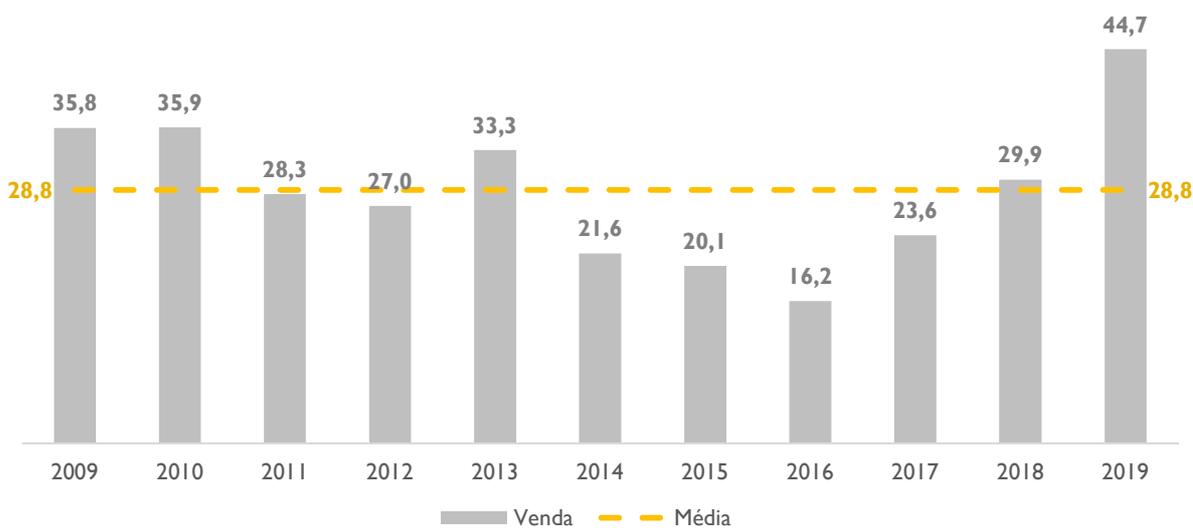
A combinação de taxas de juros em queda, maior oferta de crédito habitacional, aumento da demanda por imóveis e, nos últimos anos, redução dos distratos e estoques fizeram com que o mercado residencial paulista confirmasse o movimento de recuperação iniciado há cerca de dois anos.

Conforme Balanço do Mercado 2019, divulgado pelo Secovi, o mercado encerrou 2019 com recorde de lançamentos e vendas. Na cidade de São Paulo, os lançamentos cresceram 49,6% em comparação com o ano anterior, totalizando 55,5 mil unidades. As vendas subiram 49,5% no mesmo período, chegando a 44,7 mil unidades. Em termos de volume financeiro, os empreendimentos lançados em 2019 tiveram Valor Geral de Vendas (VGV) avaliado em R\$ 27,6 bilhões em 2019, o maior volume desde 2014. O crescimento foi de 44% na comparação com 2018.



Fonte: Secovi - Balanço do mercado 2019

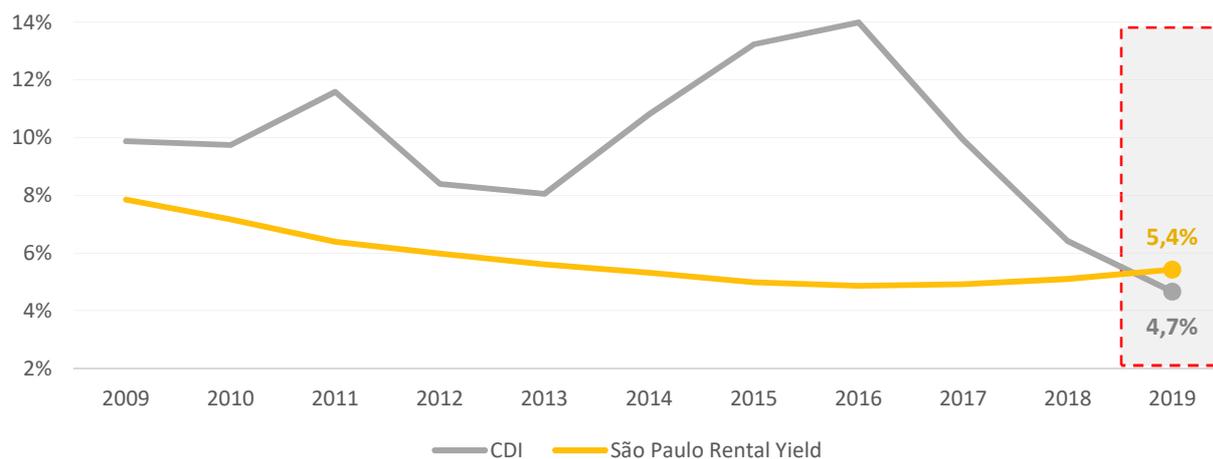
Ainda de acordo com o Balanço do Mercado 2019, divulgado pelo Secovi, a inflação controlada e o encaminhamento da reforma da Previdência no Congresso agregaram fatores positivos que permitiram às empresas lançar novos projetos com maior segurança, ampliando o volume de vendas. Tanto os lançamentos quanto as vendas em 2019 foram os maiores já registrados desde 2004 na capital paulista, superando o recorde de vendas e lançamentos de 2007, quando foram lançadas 39 mil unidades e comercializadas 36,6 mil unidades.



Fonte: Secovi - Balanço do mercado 2019

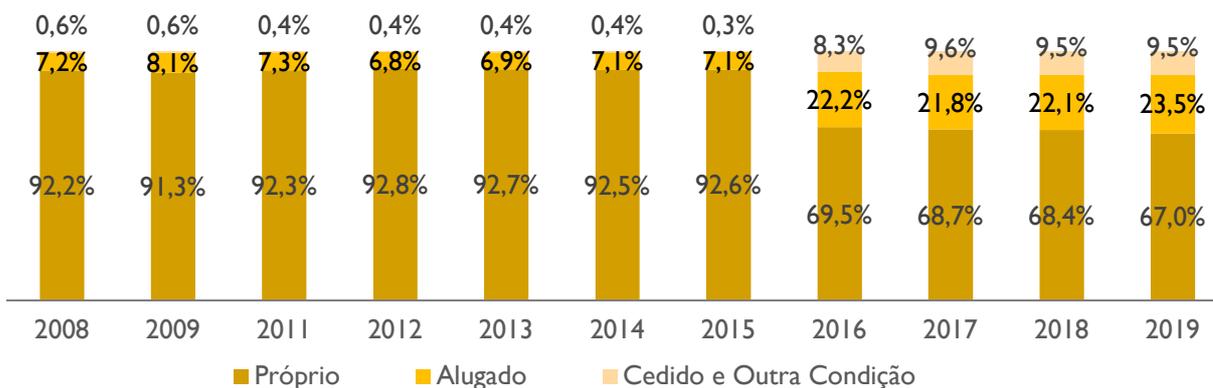
## Atividade de Locação de Unidades Residenciais em São Paulo

Em um movimento histórico e progressivo, a taxa de rentabilidade de aluguel fechou 2019 acima do CDI, fato que não ocorre a mais de 10 anos. A taxa média de 5,4% ao ano da locação residencial, que tem correção anual pela inflação, passou a superar o rendimento do CDI. (Fonte: B3 e FipeZap)



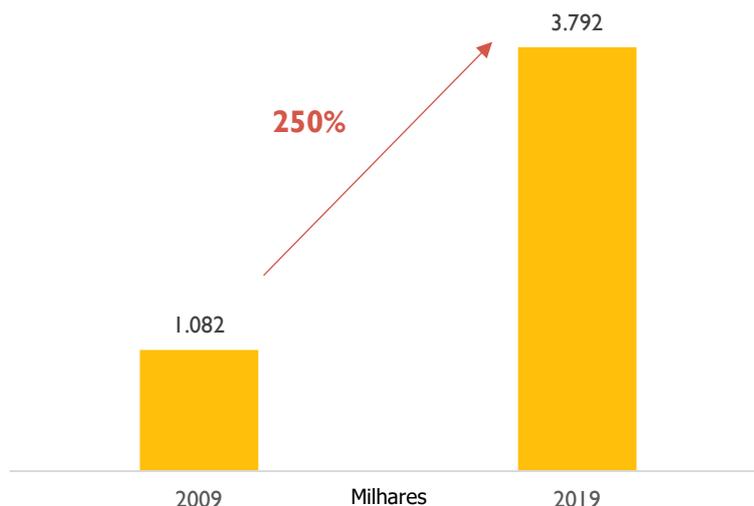
Fonte: B3 e FipeZap

De forma relevante, a demanda por locação no Estado de São Paulo tem se mostrado aquecida. Conforme dados da pesquisa contínua PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios) realizada anualmente pelo IBGE, mais de 23% de todas as unidades domiciliares no Estado são alugadas, o maior percentual desde o início da pesquisa PNAD em 2002. Nota-se que o aumento significativo no percentual para patamares acima de 20% teve início em 2016, ano seguinte ao epicentro da crise econômica e política do Brasil. O Gestor acredita que o aumento significativo na taxa de desemprego foi uma das consequências da crise, e que a redução drástica no índice de confiança do consumidor e a incerteza de renda por parte da população fizeram com que muitos habitantes escolhessem o aluguel como alternativa de moradia. Porém, com a melhora mesmo que lenta da economia, redução nas taxas de juros e grande oferta de produtos lançados em 2019, esperávamos um aumento na aquisição do imóvel próprio e diminuição no apetite para locação. O que não ocorreu, devido à mudança de padrão de consumo de novos consumidores no mercado.



Fonte: IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua anual

O universo de imóveis em 2009, exposto no gráfico acima, era composto por aproximadamente 13,4 milhões de domicílios, dos quais 1.1 milhões eram alugados. Já em 2019 esse universo cresceu para 16,1 milhões de domicílios, sendo que os imóveis alugados chegaram a 3,8 milhões de unidades. O aumento foi de 250%, o que mostra uma tendência forte para o produto residencial para locação. (Fonte: IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua anual)



Fonte: IBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua anual

Adicionalmente, é importante notar não só o apetite para esse tipo de produto, mas também a resiliência na absorção de novas unidades. Com base no levantamento feito pelo IBGE, verifica-se que o número de domicílios no Estado de São Paulo, no período de 2011 a 2019, cresceu em uma média de 1,8% ao ano, enquanto o número de unidades locadas teve uma média de crescimento de 29,5% ao ano, o que indica que as novas unidades para locação têm sido absorvidas rapidamente devido a um novo padrão de consumo.

### Mudanças no padrão de consumo dos imóveis residenciais em São Paulo

Mesmo que a cultura brasileira ainda seja do imóvel próprio, as novas gerações têm apresentado uma mudança nos padrões de consumo.

Esse fato justifica a manutenção da alta taxa de locação e aumento na atratividade de renda residencial explicada

anteriormente. Um estudo publicado pela Deloitte mostra as características de consumo de cada geração, enfatizando que estamos em um momento no qual pessoas de diferentes perfis e idades convivem, tornando demandas que antes poderiam ser vistas como homogêneas em algo mais complexo e até mesmo contraditório.

De acordo com o estudo, para os nascidos após 1985 a flexibilidade é a palavra-chave. Mais do que uma casa perfeita e que transmita status, querem um lugar onde possam se expressar, ser eles mesmos. Lay-out, espaços comuns, fachada e localização irão se moldar às suas necessidades, e não o contrário. Para isso, à construtora ou incorporadora caberá a tarefa de conhecê-los e acompanhá-los para oferecer, praticamente em tempo real, as soluções (serviços e infraestrutura) que precisam.

Para mais de 16 mil jovens de 41 países, o imóvel próprio não é a primeira opção, e nem a segunda:

#### Aspirações do jovens (respostas múltiplas)

##### Ver/viajar pelo mundo



##### Ganhar altos salários/ser rico



##### Comprar uma casa própria



##### Gerar um impacto positivo na comunidade/sociedade



##### Ter filhos / iniciar famílias



■ Millennials ■ Geração Z

Fonte: Deloitte (Millennial Survey 2019)

O Gestor está atento não só às mudanças de impacto econômico e na indústria imobiliária residencial, mas também no comportamento da população que terá grande relevância na composição do portfólio.

#### Impactos do COVID-19 no Mercado Residencial

A pandemia mundial causada pelo novo coronavírus tem impactado todos os segmentos da economia, e o mercado residencial, dentro de suas particularidades, também sofrerá negativamente em diversas frentes. O cenário de crescimento significativo do setor em 2019 e no começo deste ano, sofreu uma grande alteração após o aumento do número de casos e a decretação da quarentena no Estado de São Paulo, no fim de março.

Em comparação com outras classes de ativos imobiliários, o residencial tende a ser mais resiliente, por ser um ativo de extrema importância social. Atualmente, em meio às medidas de distanciamento social impostas pelo Governo, as residências têm se tornado também os escritórios. Porém, visto o cenário de necessidade habitacional e a importância

que o setor da incorporação tem na economia, a equipe de gestão do Fundo está analisando de perto os potenciais riscos e impactos que a crise pode trazer para o setor:

- i) Fornecedores – Os negócios dos fornecedores podem ser significativamente prejudicados se o bloqueio do coronavírus continuar a ser prolongado, o que teria efeitos negativos sobre os custos e o progresso da construção;
- ii) Segmentos – Os produtos de média e alta renda tendem a ser mais impactados do que os produtos de baixa-renda, como Minha Casa Minha Vida, devido à menor diversificação demográfica e estrutura dependente de vendas na entrega;
- iii) Lançamentos e Construção - As construtoras e incorporadoras devem evitar novos lançamentos no curtíssimo prazo, enquanto os estandes de vendas correm risco de serem fechados (cenário que já se concretizou em São Paulo e Rio de Janeiro). As construções continuam em andamento, mesmo que em ritmo desacelerado, porém, ainda é incerto se a construção sofrerá alguma medida mais drástica de fechamento.
- iv) Vendas - As previsões do PIB podem ser cortadas, o que provavelmente amortecerá a confiança e poderá levar a mais cancelamentos de vendas no futuro. A dificuldade de vendas também é um obstáculo devido ao fechamento dos estandes em São Paulo e Rio de Janeiro.

Devido ao panorama descrito acima, o Fundo entrará no mercado em um cenário favorável para aproveitar as oportunidades de aquisição a preços atrativos. O Gestor entende que o ritmo desacelerado nos lançamentos, que deverá se perpetuar até o final de 2020, as vendas deterioradas pelo crescente nível de desemprego, a falta de confiança do consumidor e a necessidade de liquidez das incorporadoras, devido ao alto custo das construções que continuaram, fazem com que o Fundo aumente seu poder de barganha e possa beneficiar os investidores com boas aquisições.

A estratégia do Fundo de gerar rendimentos principalmente das locações está alinhada tanto com o novo padrão de consumo que tem se formado, quanto com os impactos que a atual crise poderá provocar na compra dos imóveis próprios por parte da população. O comprador que tinha em mente a aquisição do imóvel próprio, devido à incerteza de empregos e da economia geral, terá como alternativa o aluguel.

### **Fundos de Investimento Imobiliário Residencial nos Estados Unidos – REIT (Real Estate Investment Trust)**

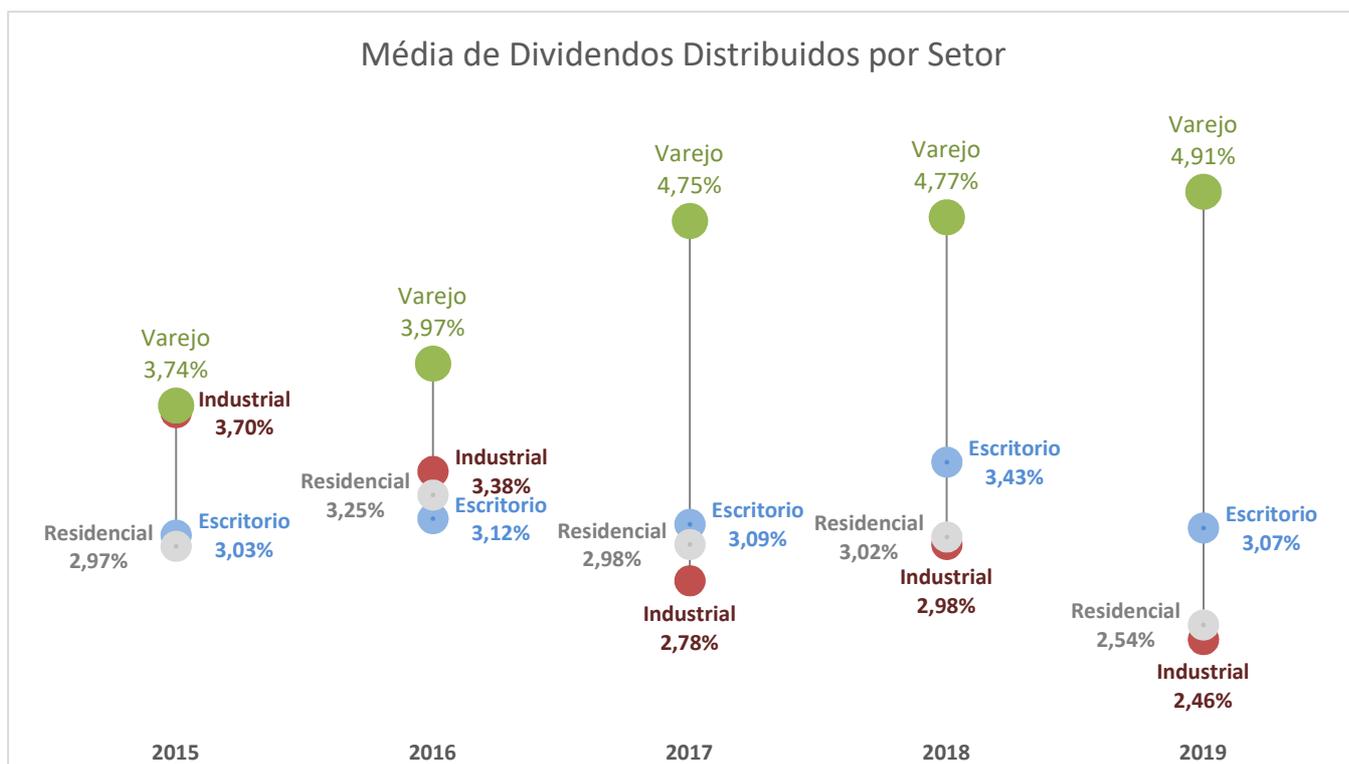
Devido ao novo perfil de FIIs residenciais, é importante passar ao investidor, a relevância dos REITs Residenciais Americanos e a importância que eles possuem na composição de um portfólio diversificado, com gestão profissional e que proporciona maior liquidez comparado à compra de um imóvel.

De acordo com Nareit, líder em pesquisas sobre os fundos imobiliários americanos, os REITs possuem aproximadamente US\$ 3 trilhões em ativos imobiliários brutos, sendo que mais de US\$ 2 trilhões desse total são REITs listados publicamente. O alcance econômico e de investimento desses ativos é sentido por milhões de americanos em todo o país, devido à sua diversidade em diversas classes de ativos, como por exemplo: escritórios, galpões industriais e logísticos, varejo, hotéis, residenciais, exploração de madeira, hospitais, sites de armazenamento e infraestrutura, data center e outros.

A categoria residencial é dedicada a possuir, desenvolver e gerenciar uma variedade de residências. Estas incluem edifícios de apartamentos, moradia estudantil, casas pré-fabricadas e casas unifamiliares. Uma das operações praticadas pelos REITs residenciais é o aluguel, com geração de renda de aluguel. Os REITs residenciais incluem sub segmentações em edifícios de apartamentos, moradia estudantil, casas pré-fabricadas e casas unifamiliares. Dentro desses segmentos de mercado, alguns REITs residenciais também se concentram em mercados geográficos específicos ou classes de propriedades.

Até abril de 2020, entre todos os 162 REITs cobertos pelo Nareit, os residenciais ocupam o segundo lugar em

representatividade, com 21 REITs. Devido à maturidade do produto no mercado americano e o conhecimento de seus riscos e retornos, os REITs residenciais distribuem dividendos similares aos dividendos distribuídos pelos REITs de escritório. Entendemos que, de maneira geral, os ativos residenciais têm suas locações pulverizadas em diversos contratos, e a liquidez dos imóveis, devido ao seu tamanho, valor e demanda, é maior, quando comparada a outras classes de ativos imobiliários.



Fonte: Nareit (<https://www.reit.com/nareit>)

## **9. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

### **9.1. Informações aos Cotistas**

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês: (a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e (b) valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (ii) trimestralmente, até 30 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;
- (iii) até 60 dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iv) até 60 dias após o encerramento do primeiro semestre de cada exercício: (a) o balancete semestral; (b) o relatório da Administradora, observado o disposto no Regulamento; e (c) demonstração dos fluxos de caixa do período; (d) o relatório da Administradora, observado o disposto no Regulamento;
- (v) anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório da Administradora, observado o disposto no Regulamento; e (c) o parecer do auditor independente; e
- (vi) até oito dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

Os relatórios previstos no subitem "b" do item IV e subitem "b" do item V devem conter, no mínimo:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre: (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 ativos integrantes do patrimônio 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;
- (vii) relação das obrigações contraídas no período;
- (viii) rentabilidade nos últimos quatro semestres;
- (ix) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos quatro semestres calendário; e
- (x) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos dois últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A divulgação de informações referidas nesta Seção deve ser feita no *website* da Administradora ([www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)), em local de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

## **9.2. Remessa de Informações à CVM e B3**

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no acima, enviar as informações referidas nesta Seção à B3 e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível no *website* da CVM.

A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou do *website* da CVM, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

## **10. INFORMAÇÕES RELEVANTES**

Esclarecimentos adicionais a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora/Coordenador Líder, ao BB-BI, à Guide, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

### **Administradora e Coordenador Líder**

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

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CEP 04551-065

Vila Olímpia, São Paulo – SP

At.: Paulo André Porto Bilyk (Administradora) / Paulo Rossetti (Coordenador Líder)

Tel.: 11 3509-6600

E-mail: institucionais@riobravo.com.br / fiirendaresidencial@riobravo.com.br

Website: <https://www.riobravo.com.br/fundos> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse FII Rio Bravo Renda Residencial)

### **BB-BI**

#### **BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, CEP 20031-080

Centro, Rio de Janeiro – RJ

At: Fernanda Batista Motta

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.br

Website: [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse FII Rio Bravo Renda Residencial)

### **Guide**

#### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi,

CEP 01451-011 - São Paulo – SP

At.: Luis Gustavo Pereira e Jon Kim

Tel.: (11) 3576-6970 / (11) 3576-6518

E-mail: lpereira@guide.com.br e mercadodecapitais@guide.com.br

Website: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – Rio Bravo Renda Residencial" na aba "Em Andamento" e em seguida selecionar o documento desejado)

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

Rua Sete de Setembro, 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](http://www.cvm.gov.br)

Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.cvm.gov.br/> (neste website acessar em "Acesso Rápido" o item "Consulta – Fundo Registrados", neste item, incluir no primeiro campo a palavra "RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", no segundo campo selecionar "FDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e no terceiro campo digitar o número fornecido pelo website. No quadro seguinte, clicar no item "RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e depois clicar no link para acesso ao sistema Fundos.Net. Por fim, selecionar no campo "Tipo" o documento desejado).

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

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar  
São Paulo – SP  
[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.b3.com.br> (nessa página, no menu "Produtos e Serviços", clicar em "Saiba mais", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", depois selecionar a aba "Ofertas em andamento", clicar em "Fundos" e clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no *link* referente ao documento desejado).

---

11. **ANEXOS**

**ANEXO I - Declaração da Administradora**

## DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

PARA FINS DO ARTIGO 56, §5º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

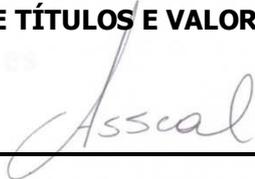
**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e inscrito no CNPJ sob o nº 36.517.660/0001-91 ("Fundo"), declara, no âmbito da distribuição pública de cotas da 1ª emissão do Fundo ("Oferta"), nos termos do artigo 56, §5º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), que:

- (a) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém, e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo") e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") conterà, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas objeto da Oferta ("Cotas"), do Fundo, dos riscos inerentes às atividades do Fundo, do investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes;
- (b) as informações prestadas no Prospecto Preliminar, e a serem prestadas no Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (c) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03; e
- (d) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas no mercado durante a distribuição das Cotas.

São Paulo, 31 de julho de 2020

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

  
\_\_\_\_\_  
**Nome:** Paulo André Porto Bilyk  
**Cargo:**

  
\_\_\_\_\_  
**Nome:** Anita Spichler Scal  
**Cargo:**

**ANEXO II - Declaração do Coordenador Líder**

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

PARA FINS DO ARTIGO 56, §5º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**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, CEP 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária de cotas de 1ª Emissão do **RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e inscrito no CNPJ sob o nº 36.517.660/0001-91, administrado pelo Coordenador Líder ("Oferta", "1ª Emissão" e "Fundo", respectivamente), declara, no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 56, §5º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), que:

- i. tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo, por meio de seu administrador, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") e o estudo de viabilidade sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- ii. o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas objeto da Oferta, do Fundo, dos riscos inerentes às atividades do Fundo, do investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes;
- iii. o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03; e
- iv. as informações prestadas no Prospecto Preliminar, e a serem prestadas no Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 31 de julho de 2020.

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



**Nome:** Paulo André Porto Bilyk  
**Cargo:**



**Nome:** Anita Spichler Scal  
**Cargo:**

**ANEXO III - Regulamento Vigente**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

Por este instrumento particular, a **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, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes infra-assinados, na qualidade de administradora do **RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.517.660/0001-91 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), em atendimento às exigências recebidas (i) da B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão, no âmbito do pedido de listagem e admissão à negociação das cotas do Fundo, e (ii) da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), no âmbito de ação de fiscalização da Divisão de Fundos Listados e de Participações - DLIP, **RESOLVE:**

1. Alterar os artigos 5.2, II, 5.2.2, 13.1, II, 13.9 e 13.9.2 do Regulamento, que passarão a vigorar com a redação abaixo:

*“5.2. [...] II – Os rendimentos auferidos no semestre poderão, a critério da Instituição Administradora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 15º (décimo quinto) dia do mês imediatamente subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, ou, no caso deste não ser um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente anterior, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.*

[...]

*5.2.2. Farão jus aos rendimentos referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no fechamento de negociação de cotas do último Dia Útil do mês de recebimento dos recursos pelo Fundo.*

[...]

*13.1. [...] II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto na Cláusula 13.2, inclusive a alteração da Gestora nomeada na Cláusula 9.1 (exceto na hipótese de renúncia);*

[...]

*13.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de*

*convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.*

[...]

**13.9.2.** *O prazo de resposta de cada consulta formal será estabelecido pela Instituição Administradora no respectivo processo de consulta formal, observando o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias para as Assembleias Gerais Extraordinárias e (ii) 30 (trinta) dias para as Assembleias Gerais Ordinárias. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.”*

2. Excluir os artigos 12.4.1, 12.4.1.1 e 12.4.4 do Regulamento, com a consequente renumeração dos itens do artigo 12.4, que será também alterado e passa a vigorar com a seguinte redação:

**“12.4.** *No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e, salvo pelo disposto no item 12.4.1 abaixo, não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.*

**12.4.1.** *Na hipótese de destituição da Gestora sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 6 (seis) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição, de acordo com os seguintes percentuais:*

- (i) *100% (cem por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer até o término do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional;*
- (ii) *80% (oitenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer entre o 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, e o 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional;*
- (iii) *60% (sessenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer entre o 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, e o 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional; ou*
- (iv) *50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer após o 49º (quadragésimo nono) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional.*

**12.4.1.1.** *Para fins de clareza, a Taxa de Performance, apurada nas datas e de acordo com a forma de cálculo previstas neste Regulamento, que venha a ser devida pelo Fundo em relação ao semestre em que tenha ocorrido a destituição sem justa causa da Gestora, assim como em relação aos 5 (cinco) semestres*

*seguintes, será devida exclusivamente à Gestora, na hipótese mencionada no item “i” da Cláusula 12.4.1 acima, ou compartilhada entre a Gestora destituída e a gestora substituta, nas proporções indicadas nos itens “ii” a “iv” da Cláusula 12.4.1 acima, conforme o caso, sem qualquer custo adicional para o Fundo.*

**12.4.2.** *Para os fins deste Regulamento, considera-se motivo de justa causa para destituição da Gestora qualquer atuação desta com manifesta má-fé ou dolo, ou o descumprimento de quaisquer de suas obrigações, deveres ou atribuições nos termos deste Regulamento ou da legislação aplicável.”*

3. Em razão do disposto nos itens anteriores, consolidar o Regulamento e o Suplemento, nos exatos termos do Anexo I a este instrumento.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença de duas testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 19 de junho de 2020.

**Anita Spichler Scal**

**Paulo Bilyk**

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.  
Instituição Administradora

**Anexo I ao Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do  
Rio Bravo Renda Residencial FII datado de 19 de junho de 2020**

**Regulamento do  
RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I  
DO FUNDO**

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

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

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

**CAPÍTULO II  
DO PÚBLICO ALVO**

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

**2.1.1.** Sem prejuízo do disposto no item 2.1 acima, (i) até que as cotas do Fundo sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do

parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas: (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM 539”), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, observado o disposto na Instrução CVM 476.

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

**3.1.** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo em empreendimentos imobiliários no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Regulamento (“Política de Investimento”):

I – participações societárias em sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas (“Sociedades Investidas”), cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, e que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários (conforme abaixo definido); (c) comercialização de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários; e/ou (d) locação de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários (“Participações Societárias”);

II – direitos reais sobre bens imóveis, a serem utilizados a fim de desenvolver, diretamente ou através das Sociedades Investidas, empreendimentos imobiliários de natureza residencial, compreendendo (i) terrenos ou imóveis em construção ou prontos, os quais terão por objeto o desenvolvimento, aquisição e/ou incorporação, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) terrenos para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias; sendo certo que os empreendimentos imobiliários poderão contemplar, de forma residual, atividades não residenciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos (“Empreendimentos Imobiliários”);

III – certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na regulamentação aplicável (“CEPAC”);

IV – títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; e

V – demais ativos que permitem a participação do Fundo em empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472 (sendo os ativos listados nos itens I a V conjuntamente denominados “Ativos Imobiliários”).

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

**3.1.2.** A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada nos seguintes ativos de renda fixa: (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”).

**3.1.3.** Após a realização de cada uma das emissões de cotas do Fundo, a Instituição Administradora e a Gestora terão o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento da oferta de cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sendo certo que a Instituição Administradora e a Gestora devem observar o quanto disposto no item 3.5 abaixo.

**3.2.** O Fundo tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos.

**3.3.** A decisão sobre aquisição, alienação, permuta, transferência, negociação ou renegociação dos Ativos competirá, exclusivamente e independentemente de autorização prévia dos Cotistas: (i) à Instituição Administradora, em relação aos Empreendimentos Imobiliários, e (ii) à Gestora, em relação aos demais Ativos.

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

**3.4.1.** O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis gravados com ônus reais.

**3.4.2.** A Instituição Administradora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil, observado que o investimento em Empreendimentos Imobiliários deverá se concentrar, preponderantemente, nas regiões Sul e Sudeste.

**3.4.3.** Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) reinvestidos 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.

**3.5.** A Instituição Administradora e a Gestora definirão conjuntamente a diversificação do patrimônio líquido do Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

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

**3.7.** 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.

**3.8.** As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos integrantes da carteira do Fundo, serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

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

#### **CAPÍTULO IV**

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

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

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

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

**4.4.3.** 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 subscreverem.

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

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

**4.7.** Caberá à Instituição Administradora 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 CVM 400, (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, 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 será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão (“Primeira Emissão”), nos termos do suplemento da Primeira Emissão anexo ao presente Regulamento.

**4.10.** Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Instituição Administradora poderá autorizar futuras emissões de cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração deste Regulamento, desde que, somadas todas as emissões, as cotas do Fundo sejam limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

**4.10.1.** A Instituição Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas no âmbito do Capital Autorizado somente após uma parcela igual ou maior que 75% (setenta e cinco por cento) do valor efetivamente integralizado pelos Cotistas na emissão anterior tiver sido efetivamente comprometida em Ativos Imobiliários.

**4.11.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.10 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, e a concessão ou não do direito de preferência na subscrição das novas Cotas.

**4.12.** Por ocasião da Primeira Emissão ou novas emissões de Cotas do Fundo, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pela Instituição Administradora e mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

**4.13.** No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência. Caberá à Assembleia Geral ou, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, à Instituição Administradora fixar a data-base dos Cotistas com direito de preferência, a qual será informada na documentação de cada oferta pública de cotas do Fundo.

**4.13.1.** Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e/ou do escriturador, conforme o caso, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, sendo certo que a cessão do direito de preferência em ofertas públicas com esforços restritos somente será possível no ambiente escritural.

**4.14.** 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, no caso de investidores que não sejam Cotistas do Fundo, do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu (i) os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento, (ii) os riscos associados ao investimento no Fundo, (iii) a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, e (iv) o teor do Prospecto do Fundo, quando existente. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, nos termos da regulamentação em vigor.

**4.15.** A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional, observado o disposto na Cláusula 4.15.1 abaixo.

**4.15.1.** 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.

**4.16.** No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, o preço de emissão (valor unitário de emissão) das Cotas deverá ser fixado tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Caberá à Gestora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, bem como a determinação da aplicação de desconto ou acréscimo no valor de emissão.

**4.16.1.** Ao preço de emissão das novas Cotas poderá ser acrescida uma taxa de distribuição primária, a ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição (“Taxa de Distribuição Primária”), que será equivalente a um percentual fixo, determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de estruturação; (iii) comissão de distribuição; (iv) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta; (v) taxa de registro da oferta na CVM, se houver; (vi) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (vii) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das Cotas, se houver; (viii) custos com eventuais registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (ix) outros custos relacionados à respectiva oferta de Cotas, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas.

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

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

I – O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes,

consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II – Os rendimentos auferidos no semestre poderão, a critério da Instituição Administradora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 15º (décimo quinto) dia do mês imediatamente subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, ou, no caso deste não ser um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente anterior, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

**5.2.1.** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo o produto decorrente dos rendimentos recebidos pelo Fundo excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**5.2.2.** Farão jus aos rendimentos referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no fechamento de negociação de cotas do último Dia Útil do mês de recebimento dos recursos pelo Fundo.

**5.2.3.** As Cotas poderão ser amortizadas, nos termos previstos neste Regulamento.

## **CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO**

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

I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o 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 – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V – transigir;

V – representar o Fundo em juízo ou fora dele;

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

VII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, nos termos da Cláusula 4.10 acima.

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

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

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

III – escrituração das Cotas;

IV – custódia de ativos financeiros;

V – auditoria independente; e

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

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

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

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e 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 denominado “Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias” disponível na página <https://riobravo.com.br/governanca-corporativa>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

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

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

I – aprovar a seleção dos Ativos efetuada pela Gestora que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento 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 nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- (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, do Representante dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

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

IX – dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor e neste Regulamento;

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

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

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

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

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

I – receber depósito em sua conta corrente;

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

III – contrair ou efetuar empréstimo;

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

V – aplicar no exterior os recursos captados no país;

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

VII – vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital. A referida admissão deverá ser especificada no suplemento de cada emissão de cotas do Fundo;

VIII – prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou o 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 o Representante dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor;

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 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.

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

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

**9.1. Gestão:** 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 nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08 (“Gestora”), desempenhará os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço, observado o disposto no parágrafo 2º do Artigo 29 da Instrução CVM 472.

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

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

II – gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários, conforme o caso, e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos (incluindo aquisição, alienação, permuta e transferência, sob qualquer forma legítima, dos Ativos), conforme o estabelecido na Política de Investimento e desde que observado o disposto no parágrafo 2º do Artigo 29 da Instrução CVM 472;

III – exceto pelos negócios jurídicos e operações envolvendo Empreendimentos Imobiliários, os quais serão celebrados e realizados pela Instituição Administradora, 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, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela Instituição Administradora para esse fim, conforme o caso;

IV – realizar a prospecção e originação dos Ativos;

V – elaborar, em conjunto com a Instituição Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

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

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

VIII – conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

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

**9.1.2.** Não será de responsabilidade da Gestora o exercício da administração do Fundo, que compete à Instituição Administradora, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição.

## **CAPÍTULO X DA RESPONSABILIDADE**

**10.1.** A Instituição Administradora e a Gestora, 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, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

**10.2.1.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista a abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**10.2.2.** O disposto nesta Cláusula prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

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

## **CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

**11.1.** Pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos na cláusula 6.2 acima, será devida pelo Fundo à Instituição Administradora (e demais prestadores de serviços) remuneração correspondente a (i) 1,0% (um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio

líquido do Fundo, caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 1,0% (um por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado; em ambos os casos observada a remuneração mínima de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais reais) mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“Taxa de Administração”).

**11.1.1.** A parcela da Taxa de Administração atribuída à Gestora será de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre a base de cálculo aplicável à Taxa de Administração, conforme descrita acima (“Taxa de Gestão”).

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

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

**11.4.** A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

**11.5.** Adicionalmente, a Gestora, por sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Gestão acima mencionada, receberá uma taxa de performance semestral (“Taxa de Performance”) a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos cotistas durante cada semestre findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**11.5.1.** A Taxa de Performance deverá ser calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = \frac{20\% * (RS - B)}{E}$$
$$B = 3\% [CI * (1 + IGP-M / FVG)]$$

Onde:

**RS:** Resultados distribuídos aos cotistas no semestre encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro.

**B:** Benchmark, que significa 3% do valor total do capital integralizado no Fundo, devidamente corrigido pelo IGP-M/FVG

**CI:** Capital Integralizado

**IGP-M/FVG:** variação do índice IGPM/FGV, *pro rata die*, desde a data da integralização das cotas do Fundo até 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o caso, considerados os meses de referência (janeiro a junho ou julho a dezembro, conforme o caso, conforme o definido e divulgado pela FGV).

**11.5.2.** A Taxa de Performance será apurada nos meses de julho e janeiro para os semestres findos em junho e dezembro, respectivamente, e devida à Gestora até o 5º Dia Útil dos meses de agosto e fevereiro, respectivamente subsequentes.

## **CAPÍTULO XII**

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

**12.1.** A Instituição Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição, com ou sem justa causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

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

**12.2.** No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução

CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova instituição administradora e a liquidação ou não do Fundo.

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

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

**12.4.** No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e, salvo pelo disposto no item 12.4.1 abaixo, não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**12.4.1.** Na hipótese de destituição da Gestora sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 6 (seis) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição, de acordo com os seguintes percentuais:

- (v) 100% (cem por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer até o término do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional;
- (vi) 80% (oitenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer entre o 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, e o 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional;
- (vii) 60% (sessenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer entre o 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, e o 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional; ou
- (viii) 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance, se a destituição ocorrer após o 49º (quadragésimo nono) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional.

**12.4.1.1.** Para fins de clareza, a Taxa de Performance, apurada nas datas e de acordo com a forma de cálculo previstas neste Regulamento, que venha a ser devida pelo Fundo em relação ao semestre em que tenha ocorrido a destituição sem justa causa da Gestora, assim como em relação

aos 5 (cinco) semestres seguintes, será devida exclusivamente à Gestora, na hipótese mencionada no item “i” da Cláusula 12.4.1 acima, ou compartilhada entre a Gestora destituída e a gestora substituta, nas proporções indicadas nos itens “ii” a “iv” da Cláusula 12.4.1 acima, conforme o caso, sem qualquer custo adicional para o Fundo.

**12.4.2.** Para os fins deste Regulamento, considera-se motivo de justa causa para destituição da Gestora qualquer atuação desta com manifesta má-fé ou dolo, ou o descumprimento de quaisquer de suas obrigações, deveres ou atribuições nos termos deste Regulamento ou da legislação aplicável.

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

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

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

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

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

I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto na Cláusula 13.2, inclusive a alteração da Gestora nomeada na Cláusula 9.1 (exceto na hipótese de renúncia);

III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;

IV – aumento do Capital Autorizado e emissão de novas Cotas;

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

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

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

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

IX – eleição e destituição do Representante 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;

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.

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

**13.2.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração (a) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares; ou (b) for necessária 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 identificado neste Regulamento; ou (c) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13.9.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

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

**13.9.2.** O prazo de resposta de cada consulta formal será estabelecido pela Instituição Administradora no respectivo processo de consulta formal, observando o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias para as Assembleias Gerais Extraordinárias e (ii) 30 (trinta) dias para as Assembleias Gerais Ordinárias. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

**13.11.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas na Cláusula 13.12 abaixo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

**13.5.1.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I da Cláusula 13.5 acima.

**13.5.2.** A Instituição Administradora, caso receba 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.

**13.5.3.** 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.

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

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata a Cláusula 13.5.1;

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 na Cláusula 13.5.3 acima.

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

**13.6.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora e à Gestora, 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.

**13.6.1.** 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, 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 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

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

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

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, 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 artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO XV DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

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

**15.2.** A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

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

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

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

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

I – ser cotista do Fundo;

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

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

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

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

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

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

**15.4.2.** Compete ao Representante 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 de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 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 de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

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

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

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida pelo Representante 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 de Cotistas; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**15.4.3.** O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**15.5.** O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

**15.6.** O Representante dos Cotistas não receberá qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que elege o Representante dos Cotistas.

## **CAPÍTULO XVI DO EXERCÍCIO SOCIAL**

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

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

**17.1.** Caberá à Assembleia Geral de Cotistas 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 Cotistas, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

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

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

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

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

créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

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

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

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

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

**17.5.** Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze) dias: (a) 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; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

II – no prazo de 90 (noventa) dias: a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, a que se refere a Cláusula 17.2, acompanhada do parecer do auditor independente.

**17.6.** Uma vez deliberada a liquidação do Fundo e a Gestora encontre dificuldades para se desfazer dos Ativos, poderá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**17.7.** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

**17.8.** Na hipótese de a Instituição Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, os ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Instituição Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula, serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (i) a Instituição Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Instituição Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma aqui disposta, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro;
- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver; e
- (iii) a Instituição Administradora e/ou empresa por ela contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no item (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, à Instituição Administradora e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Instituição Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**17.8.1.** A regra de constituição de condomínio prevista na Cláusula 17.8 deste Regulamento é aplicável também às amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

## **CAPÍTULO XVIII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

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

**18.1.1.** A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: <https://riobravo.com.br/GovernancaCorporativa/Compliance/Pol%C3%ADtica%20de%20Divulga%C3%A7%C3%A3o%20de%20Fatos%20Relevantes.pdf>.

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

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

## **CAPÍTULO XIX DOS FATORES DE RISCO**

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

**19.2.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora,

da Gestora, dos distribuidores das cotas ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## **CAPÍTULO XX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**20.1.** 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 B3 (“Dia Útil”). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.

**20.2.** Os encargos do Fundo estão descritos no artigo 47 da Instrução CVM 472.

**20.3.** 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.

**20.4.** 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.

**20.5.** 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.

**20.6.** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

\*\*\*

**Anexo ao Regulamento do**  
**RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO**  
(“Fundo”)

**Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo**

Suplemento ao Regulamento do Fundo (“Suplemento”), referente à Primeira Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão: 28 de maio de 2020.
- b) Quantidade de Cotas: Até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
- c) Opção de Lote Adicional: Nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM 400, poderão ser emitidas até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas adicionais, representando um acréscimo de 20% (vinte por cento) da quantidade inicial de Cotas da Oferta, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta.
- d) Classe(s) de Cotas: Classe única.
- e) Quantidade de Séries: 1 (uma) única série.
- f) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ 100,00 (cem reais).
- g) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão: Até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a emissão das Cotas da Opção de Lote Adicional.
- h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R\$ 1.000,00 (mil reais). Não haverá valor máximo de investimento na Oferta por investidor.
- i) Distribuição Parcial e valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da oferta pública, correspondente a 200.000 (duzentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
- j) Cancelamento das Cotas: Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Instituição Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.
- k) Colocação e Regime de distribuição: A oferta consistirá na distribuição pública primária

de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Instituição Administradora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

- l) Público Alvo: As Cotas da Primeira Emissão 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. A Oferta não terá como público-alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).
- m) Prazo de distribuição: A ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400.
- n) Coordenador Líder da distribuição: Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, seja na qualidade de coordenador(es) ou de participante(s) especial(is).
- o) Preço de integralização por Cota: R\$ 100,00 (cem reais).
- p) Custos de Distribuição: Os custos e despesas da Oferta, estimados em R\$3,37 por Cota (considerando o volume total da Primeira Emissão e sem considerar a emissão das Cotas da Opção de Lote Adicional), serão arcados pelo Fundo, com recursos provenientes da integralização das Cotas.
- q) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos captados pelo Fundo com a realização da Oferta, estimados em R\$193.260.000,00 (considerando o volume total da Primeira Emissão e sem considerar a emissão das Cotas da Opção de Lote Adicional), terão a destinação prevista no prospecto da Oferta.
- r) Forma de integralização das Cotas: As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta.
- s) Taxa de Ingresso: Não há.
- t) Demais Características: Os demais termos e condições da Oferta serão definidos pela Instituição Administradora e pelo(s) Coordenador(es) e detalhados no prospecto da Oferta.

- u) Modificações às Características da Oferta: Caso necessário, a Instituição Administradora poderá modificar características da Oferta para fins de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM e/ou B3, independentemente de alteração deste Suplemento.

*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.*

**Signature:** Anita spichler Scal  
Anita spichler Scal (Jun 19, 2020 14:36 ADT)

**Email:** anita.spichler@riobravo.com.br

**Signature:** Paulo Bilyk  
Paulo Bilyk (Jun 19, 2020 17:06 ADT)

**Email:** paulo.bilyk@riobravo.com.br

# Rio Bravo Renda Residencial FII - 2ª Alteração ao Regulamento (19.06) (002)

Final Audit Report

2020-06-19

Created:	2020-06-19
By:	Juridico Rio Bravo (assinatura@riobravo.com.br)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAMG147R-Zq75zR4J73CitUtL4aXh3QE8e

## "Rio Bravo Renda Residencial FII - 2ª Alteração ao Regulamento (19.06) (002)" History

-  Document created by Juridico Rio Bravo (assinatura@riobravo.com.br)  
2020-06-19 - 5:28:45 PM GMT- IP address: 179.191.94.200
-  Document emailed to Anita spichler Scal (anita.spichler@riobravo.com.br) for signature  
2020-06-19 - 5:29:55 PM GMT
-  Email viewed by Anita spichler Scal (anita.spichler@riobravo.com.br)  
2020-06-19 - 5:31:41 PM GMT- IP address: 177.32.227.162
-  Document e-signed by Anita spichler Scal (anita.spichler@riobravo.com.br)  
Signature Date: 2020-06-19 - 5:36:26 PM GMT - Time Source: server- IP address: 177.32.227.162
-  Document emailed to Paulo Bilyk (paulo.bilyk@riobravo.com.br) for signature  
2020-06-19 - 5:36:28 PM GMT
-  Email viewed by Paulo Bilyk (paulo.bilyk@riobravo.com.br)  
2020-06-19 - 8:05:15 PM GMT- IP address: 177.52.246.3
-  Document e-signed by Paulo Bilyk (paulo.bilyk@riobravo.com.br)  
Signature Date: 2020-06-19 - 8:06:06 PM GMT - Time Source: server- IP address: 177.52.246.3
-  Signed document emailed to Anita spichler Scal (anita.spichler@riobravo.com.br), Juridico Rio Bravo (assinatura@riobravo.com.br) and Paulo Bilyk (paulo.bilyk@riobravo.com.br)  
2020-06-19 - 8:06:06 PM GMT

**ANEXO IV - Ato da Administradora que aprovou a Emissão e a Oferta**

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Por este instrumento particular, a **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, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes infra-assinados, na qualidade de administradora do **RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.517.660/0001-91 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”),

CONSIDERANDO QUE a oferta pública com esforços restritos da primeira emissão de cotas do Fundo, conforme aprovada pela Instituição Administradora, nos termos do Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário, datado de 14 de fevereiro de 2020 (“Instrumento de Constituição”), **não foi iniciada**, de forma que o Fundo não possui, na presente data, qualquer cotista;

RESOLVE:

1. Alterar o Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com a redação constante do Anexo I ao presente instrumento;
2. Retificar a aprovação da primeira emissão de cotas do Fundo (“Primeira Emissão” e “Cotas”), que passará a ser composta por até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas e objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003, destinada a investidores em geral e coordenada pela Instituição Administradora, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Oferta”). As principais características da Primeira Emissão e da Oferta, conforme ora aprovadas, encontram-se descritas no novo “Suplemento da Primeira Emissão de Cotas”, que substitui integralmente o suplemento aprovado no Instrumento de Constituição, passando a vigorar com a redação constante do Anexo ao Anexo I a este instrumento (“Suplemento”);
3. Retificar a aprovação das comissões de estruturação e distribuição devidas no âmbito da Oferta, sendo certo que as referidas comissões serão devidas à Instituição Administradora, na qualidade de coordenador líder da Oferta, e eventuais outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que venham a participar da Oferta, conforme venha a ser estabelecido no contrato de distribuição, estando limitadas a 2,50% (dois inteiros e cinquenta por cento) sobre o valor total integralizado na Oferta. Todos os custos e despesas relacionados

à Oferta, incluindo, mas não se limitando às comissões, serão arcados pelo Fundo, com recursos decorrentes da integralização das Cotas, sendo estimados em 3,37% (três inteiros e trinta e sete por cento) sobre o volume total da Oferta;

4. Em razão do disposto nos itens anteriores, consolidar o Regulamento e o Suplemento, nos exatos termos do Anexo I a este instrumento; e
5. Submeter à CVM e à B3 esta deliberação e os demais documentos exigidos pela regulamentação vigente, adotando todas as demais medidas necessárias à obtenção do registro da Oferta perante a CVM e à admissão das Cotas à negociação na B3.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença de duas testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 28 de maio de 2020.

**Anita Spichler Scal**

**ALEXANDRE RODRIGUES DE OLIVEIRA**

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

Instituição Administradora

**Anexo I ao Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do  
Rio Bravo Renda Residencial FII datado de 25 de maio de 2020**

**Regulamento do  
RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I  
DO FUNDO**

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

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

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

**CAPÍTULO II  
DO PÚBLICO ALVO**

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

**2.1.1.** Sem prejuízo do disposto no item 2.1 acima, (i) até que as cotas do Fundo sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do

parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas: (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM 539”), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, observado o disposto na Instrução CVM 476.

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

**3.1.** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo em empreendimentos imobiliários no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Regulamento (“Política de Investimento”):

I – participações societárias em sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas (“Sociedades Investidas”), cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, e que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários (conforme abaixo definido); (c) comercialização de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários; e/ou (d) locação de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários (“Participações Societárias”);

II – direitos reais sobre bens imóveis, a serem utilizados a fim de desenvolver, diretamente ou através das Sociedades Investidas, empreendimentos imobiliários de natureza residencial, compreendendo (i) terrenos ou imóveis em construção ou prontos, os quais terão por objeto o desenvolvimento, aquisição e/ou incorporação, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) terrenos para posterior permuta, física ou financeira, por unidades residenciais de incorporações imobiliárias; sendo certo que os empreendimentos imobiliários poderão contemplar, de forma residual, atividades não residenciais, que não afetem a natureza residencial de tais empreendimentos (“Empreendimentos Imobiliários”);

III – certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na regulamentação aplicável (“CEPAC”);

IV – títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; e

V – demais ativos que permitem a participação do Fundo em empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472 (sendo os ativos listados nos itens I a V conjuntamente denominados “Ativos Imobiliários”).

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

**3.1.2.** A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada nos seguintes ativos de renda fixa: (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”).

**3.1.3.** Após a realização de cada uma das emissões de cotas do Fundo, a Instituição Administradora e a Gestora terão o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento da oferta de cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sendo certo que a Instituição Administradora e a Gestora devem observar o quanto disposto no item 3.5 abaixo.

**3.2.** O Fundo tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos.

**3.3.** A decisão sobre aquisição, alienação, permuta, transferência, negociação ou renegociação dos Ativos competirá, exclusivamente e independentemente de autorização prévia dos Cotistas: (i) à Instituição Administradora, em relação aos Empreendimentos Imobiliários, e (ii) à Gestora, em relação aos demais Ativos.

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

**3.4.1.** O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis gravados com ônus reais.

**3.4.2.** A Instituição Administradora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil, observado que o investimento em Empreendimentos Imobiliários deverá se concentrar, preponderantemente, nas regiões Sul e Sudeste.

**3.4.3.** Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) reinvestidos 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.

**3.5.** A Instituição Administradora e a Gestora definirão conjuntamente a diversificação do patrimônio líquido do Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

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

**3.7.** 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.

**3.8.** As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos nos Ativos integrantes da carteira do Fundo, serão incorporadas ao patrimônio do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

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

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

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

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

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

**4.4.3.** 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 subscreverem.

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

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

**4.7.** Caberá à Instituição Administradora 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 CVM 400, (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, 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 será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão (“Primeira Emissão”), nos termos do suplemento da Primeira Emissão anexo ao presente Regulamento.

**4.10.** Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Instituição Administradora poderá autorizar futuras emissões de cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração deste Regulamento, desde que, somadas todas as emissões, as cotas do Fundo sejam limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

**4.10.1.** A Instituição Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas no âmbito do Capital Autorizado somente após uma parcela igual ou maior que 75% (setenta e cinco por cento) do valor efetivamente integralizado pelos Cotistas na emissão anterior tiver sido efetivamente comprometida em Ativos Imobiliários.

**4.11.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.10 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, e a concessão ou não do direito de preferência na subscrição das novas Cotas.

**4.12.** Por ocasião da Primeira Emissão ou novas emissões de Cotas do Fundo, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pela Instituição Administradora e mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

**4.13.** No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência. Caberá à Assembleia Geral ou, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, à Instituição Administradora fixar a data-base dos Cotistas com direito de preferência, a qual será informada na documentação de cada oferta pública de cotas do Fundo.

**4.13.1.** Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e/ou do escriturador, conforme o caso, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, sendo certo que a cessão do direito de preferência em ofertas públicas com esforços restritos somente será possível no ambiente escritural.

**4.14.** 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, no caso de investidores que não sejam Cotistas do Fundo, do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu (i) os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento, (ii) os riscos associados ao investimento no Fundo, (iii) a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, e (iv) o teor do Prospecto do Fundo, quando existente. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, nos termos da regulamentação em vigor.

**4.15.** A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional, observado o disposto na Cláusula 4.15.1 abaixo.

**4.15.1.** 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.

**4.16.** No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, o preço de emissão (valor unitário de emissão) das Cotas deverá ser fixado tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Caberá à Gestora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, bem como a determinação da aplicação de desconto ou acréscimo no valor de emissão.

**4.16.1.** Ao preço de emissão das novas Cotas poderá ser acrescida uma taxa de distribuição primária, a ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição (“Taxa de Distribuição Primária”), que será equivalente a um percentual fixo, determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de estruturação; (iii) comissão de distribuição; (iv) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta; (v) taxa de registro da oferta na CVM, se houver; (vi) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (vii) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das Cotas, se houver; (viii) custos com eventuais registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (ix) outros custos relacionados à respectiva oferta de Cotas, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas.

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

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

I – O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes,

consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II – Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês imediatamente subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, 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.** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo o produto decorrente dos rendimentos recebidos pelo Fundo excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

**5.2.3.** As Cotas poderão ser amortizadas, nos termos previstos neste Regulamento.

## **CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO**

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

I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o 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 – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V – transigir;

V – representar o Fundo em juízo ou fora dele;

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

VII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, nos termos da Cláusula 4.10 acima.

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

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

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

III – escrituração das Cotas;

IV – custódia de ativos financeiros;

V – auditoria independente; e

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

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

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

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e 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 denominado “Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias” disponível na página <https://riobravo.com.br/governanca-corporativa>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

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

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

I – aprovar a seleção dos Ativos efetuada pela Gestora que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento 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 nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- (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, do Representante dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

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

IX – dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor e neste Regulamento;

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

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

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

## **CAPÍTULO VIII**

### **VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

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

I – receber depósito em sua conta corrente;

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

III – contrair ou efetuar empréstimo;

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

V – aplicar no exterior os recursos captados no país;

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

VII – vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital. A referida admissão deverá ser especificada no suplemento de cada emissão de cotas do Fundo;

VIII – prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou o 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 o Representante dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor;

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 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.

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

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

**9.1. Gestão:** 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 nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08 (“Gestora”), desempenhará os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço, observado o disposto no parágrafo 2º do Artigo 29 da Instrução CVM 472.

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

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

II – gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários, conforme o caso, e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos (incluindo aquisição, alienação, permuta e transferência, sob qualquer forma legítima, dos Ativos), conforme o estabelecido na Política de Investimento e desde que observado o disposto no parágrafo 2º do Artigo 29 da Instrução CVM 472;

III – exceto pelos negócios jurídicos e operações envolvendo Empreendimentos Imobiliários, os quais serão celebrados e realizados pela Instituição Administradora, 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, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela Instituição Administradora para esse fim, conforme o caso;

IV – realizar a prospecção e originação dos Ativos;

V – elaborar, em conjunto com a Instituição Administradora, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

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

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

VIII – conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

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

**9.1.2.** Não será de responsabilidade da Gestora o exercício da administração do Fundo, que compete à Instituição Administradora, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição.

## **CAPÍTULO X DA RESPONSABILIDADE**

**10.1.** A Instituição Administradora e a Gestora, 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, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

**10.2.1.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista a abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**10.2.2.** O disposto nesta Cláusula prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

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

## **CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

**11.1.** Pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos na cláusula 6.2 acima, será devida pelo Fundo à Instituição Administradora (e demais prestadores de serviços) remuneração correspondente a (i) 1,0% (um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 1,0% (um por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da

remuneração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado; em ambos os casos observada a remuneração mínima de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais reais) mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“Taxa de Administração”).

**11.1.1.** A parcela da Taxa de Administração atribuída à Gestora será de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre a base de cálculo aplicável à Taxa de Administração, conforme descrita acima (“Taxa de Gestão”).

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

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

**11.4.** A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

**11.5.** Adicionalmente, a Gestora, por sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Gestão acima mencionada, receberá uma taxa de performance semestral (“Taxa de Performance”) a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos cotistas durante cada semestre findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**11.5.1.** A Taxa de Performance deverá ser calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * \frac{\text{RS} - \text{B}}{\text{E}}$$
$$\text{B} = 3\% [\text{CI} * (1 + \text{IGP-M}/\text{FVG})]$$

Onde:

**RS:** Resultados distribuídos aos cotistas no semestre encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro.

**B:** Benchmark, que significa 3% do valor total do capital ingralizado no Fundo, devidamente corrigido pelo IGP-M/FVG

**CI:** Capital Integralizado

**IGP-M/FVG:** variação do índice IGPM/FGV, *pro rata die*, desde a data da integralização das cotas do Fundo até 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o caso, considerados os meses de referência (janeiro a junho ou julho a dezembro, conforme o caso, conforme o definido e divulgado pela FGV).

**11.5.2.** A Taxa de Performance será apurada nos meses de julho e janeiro para os semestres findos em junho e dezembro, respectivamente, e devida à Gestora até o 5º Dia Útil dos meses de agosto e fevereiro, respectivamente subsequentes.

## **CAPÍTULO XII**

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

**12.1.** A Instituição Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição, com ou sem justa causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

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

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

a fim de deliberar sobre a eleição da nova instituição administradora e a liquidação ou não do Fundo.

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

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

**12.4** No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e, salvo pelo disposto nos itens 12.4.1 e 12.4.2 abaixo, não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**12.4.1.** Na hipótese de destituição sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento de multa por destituição sem justa causa, em montante que variará entre 6 (seis) e 24 (vinte e quatro) vezes o valor da Taxa de Gestão mensal, calculada com base no patrimônio líquido do Fundo apurado na data da destituição, a qual deverá ser paga no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do referido evento, conforme escalonamento a seguir:

- (i) 24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Gestão, se a destituição ocorrer até o término do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional;
- (ii) 18 (dezoito) vezes a Taxa de Gestão, se a destituição ocorrer entre o 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, e o 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional;
- (iii) 12 (doze) vezes a Taxa de Gestão, se a destituição ocorrer entre o 37º (trigésimo sétimo) mês, inclusive, e o 48º (quadragésimo oitavo) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional; ou
- (iv) 6 (seis) vezes a Taxa de Gestão, se a destituição ocorrer após o 49º (quadragésimo nono) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional.

**12.4.1.1.** A multa por destituição sem justa causa devida à Gestora será deduzida do patrimônio líquido do Fundo e não será descontada da Taxa de Administração.

**12.4.2.** Adicionalmente, na hipótese de destituição da Gestora, sem justa causa, após o 49º (quadragésimo nono) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional, a Gestora fará jus a

50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 6 (seis) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição.

**12.4.2.1.** Para fins de clareza, a Taxa de Performance, apurada nas datas e de acordo com a forma de cálculo previstas neste Regulamento, que venha a ser devida pelo Fundo em relação ao semestre em que tenha ocorrido a destituição sem justa causa da Gestora, assim como em relação aos 5 (cinco) semestres seguintes, será compartilhada entre a Gestora destituída e a gestora substituta, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma; observado que o disposto nesta Cláusula somente será aplicável caso a destituição da Gestora ocorra após o 49º (quadragésimo nono) mês, inclusive, em que o Fundo estiver operacional.

**12.4.3.** Para os fins deste Regulamento, considera-se motivo de justa causa para destituição da Gestora qualquer atuação desta com manifesta má-fé ou dolo, ou o descumprimento de quaisquer de suas obrigações, deveres ou atribuições nos termos deste Regulamento ou da legislação aplicável.

**12.4.4.** Caso, até o término do prazo de pagamento mencionado no item 12.4.1 acima, o Fundo não tenha recursos líquidos disponíveis para o pagamento da multa por destituição sem justa causa devida à Gestora, a Instituição Administradora (a) suspenderá a aquisição de novos Ativos Imobiliários, até que o Fundo disponha de recursos para pagar integralmente a multa; e (b) utilizará os recursos obtidos com a alienação de Ativos, assim como os rendimentos recebidos pelo Fundo decorrentes dos Ativos que integrem sua carteira, para fins de pagamento da multa, sem prejuízo do pontual pagamento dos demais encargos do Fundo.

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

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

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

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

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

- I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto na Cláusula 14.2;
- III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;
- IV – aumento do Capital Autorizado e emissão de novas Cotas;
- V – fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI – dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- VII – alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;
- IX – eleição e destituição do Representante 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;
- 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.

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

**13.2.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração (a) decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares; ou (b) for necessária 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 identificado neste Regulamento; ou (c) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13.11.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas na Cláusula 13.12 abaixo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

**13.5.1.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I da Cláusula 13.5 acima.

**13.5.2.** A Instituição Administradora, caso receba 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.

**13.5.3.** 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.

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

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata a Cláusula 13.5.1;

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 na Cláusula 13.5.3 acima.

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

**13.6.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora e à Gestora, 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.

**13.6.1.** 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, 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 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

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

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

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, 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 artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO XV DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

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

**15.2.** A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

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

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

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

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

I – ser cotista do Fundo;

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

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

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

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

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

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

**15.4.2.** Compete ao Representante 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 de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 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 de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

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

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

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida pelo Representante 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 de Cotistas; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**15.4.3.** O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**15.5.** O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

**15.6.** O Representante dos Cotistas não receberá qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que elege o Representante dos Cotistas.

## **CAPÍTULO XVI DO EXERCÍCIO SOCIAL**

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

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

**17.1.** Caberá à Assembleia Geral de Cotistas 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 Cotistas, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

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

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

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

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

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

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

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

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

**17.5.** Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze) dias: (a) 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; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

II – no prazo de 90 (noventa) dias: a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo,

a que se refere a Cláusula 17.2, acompanhada do parecer do auditor independente.

**17.6.** Uma vez deliberada a liquidação do Fundo e a Gestora encontre dificuldades para se desfazer dos Ativos, poderá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**17.7.** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

**17.8.** Na hipótese de a Instituição Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, os ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Instituição Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula, serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (i) a Instituição Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Instituição Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma aqui disposta, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro;
- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver; e

(iii) a Instituição Administradora e/ou empresa por ela contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no item (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, à Instituição Administradora e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Instituição Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**17.8.1.** A regra de constituição de condomínio prevista na Cláusula 17.8 deste Regulamento é aplicável também às amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

## **CAPÍTULO XVIII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

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

**18.1.1.** A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: <https://riobravo.com.br/GovernancaCorporativa/Compliance/Pol%C3%ADtica%20de%20Divulga%C3%A7%C3%A3o%20de%20Fatos%20Relevantes.pdf>.

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

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

## **CAPÍTULO XIX DOS FATORES DE RISCO**

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

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

## **CAPÍTULO XX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**20.1.** 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 B3 (“Dia Útil”). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.

**20.2.** Os encargos do Fundo estão descritos no artigo 47 da Instrução CVM 472.

**20.3.** 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.

**20.4.** 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.

**20.5.** 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.

**20.6.** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.



**Anexo ao Regulamento do**  
**RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO**  
**(“Fundo”)**

**Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo**

Suplemento ao Regulamento do Fundo (“Suplemento”), referente à Primeira Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão: 28 de maio de 2020.
- b) Quantidade de Cotas: Até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
- c) Opção de Lote Adicional: Nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM 400, poderão ser emitidas até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas adicionais, representando um acréscimo de 20% (vinte por cento) da quantidade inicial de Cotas da Oferta, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta.
- d) Classe(s) de Cotas: Classe única.
- e) Quantidade de Séries: 1 (uma) única série.
- f) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ 100,00 (cem reais).
- g) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão: Até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a emissão das Cotas da Opção de Lote Adicional.
- h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R\$ 1.000,00 (mil reais). Não haverá valor máximo de investimento na Oferta por investidor.
- i) Distribuição Parcial e valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da oferta pública, correspondente a 200.000 (duzentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
- j) Cancelamento das Cotas: Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Instituição Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.
- k) Colocação e Regime de distribuição: A oferta consistirá na distribuição pública primária

de Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Instituição Administradora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, e sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

- l) Público Alvo: As Cotas da Primeira Emissão 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. A Oferta não terá como público-alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).
- m) Prazo de distribuição: A ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400.
- n) Coordenador Líder da distribuição: Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, seja na qualidade de coordenador(es) ou de participante(s) especial(is).
- o) Preço de integralização por Cota: R\$ 100,00 (cem reais).
- p) Custos de Distribuição: Os custos e despesas da Oferta, estimados em R\$3,37 por Cota (considerando o volume total da Primeira Emissão e sem considerar a emissão das Cotas da Opção de Lote Adicional), serão arcados pelo Fundo, com recursos provenientes da integralização das Cotas.
- q) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos captados pelo Fundo com a realização da Oferta, estimados em R\$193.260.000,00 (considerando o volume total da Primeira Emissão e sem considerar a emissão das Cotas da Opção de Lote Adicional), terão a destinação prevista no prospecto da Oferta.
- r) Forma de integralização das Cotas: As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta.
- s) Taxa de Ingresso: Não há.
- t) Demais Características: Os demais termos e condições da Oferta serão definidos pela Instituição Administradora e pelo(s) Coordenador(es) e detalhados no prospecto da Oferta.

- u) Modificações às Características da Oferta: Caso necessário, a Instituição Administradora poderá modificar características da Oferta para fins de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM e/ou B3, independentemente de alteração deste Suplemento.

*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.*

**Signature:** Anita Spichler scal  
Anita Spichler scal (May 28, 2020 12:01 ADT)

**Email:** anita.spichler@riobravo.com.br

**Signature:** Alexandre Rodrigues de Oliveira  
Alexandre Rodrigues de Oliveira (May 28, 2020 12:06 ADT)

**Email:** alexandre.rodrigues@riobravo.com.br

# Rio Bravo Renda Residencial FII - Alteração ao Regulamento e Suplemento (27.5.2020) Versão Final

Final Audit Report

2020-05-28

Created:	2020-05-28
By:	Juridico Rio Bravo (assinatura@riobravo.com.br)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAApNDgTKCACOWuv1NQxAvIDb3E5-KRoQp5

## "Rio Bravo Renda Residencial FII - Alteração ao Regulamento e Suplemento (27.5.2020) Versão Final" History

-  Document created by Juridico Rio Bravo (assinatura@riobravo.com.br)  
2020-05-28 - 2:25:31 PM GMT- IP address: 179.191.94.200
-  Document emailed to Anita Spichler scal (anita.spichler@riobravo.com.br) for signature  
2020-05-28 - 2:26:52 PM GMT
-  Email viewed by Anita Spichler scal (anita.spichler@riobravo.com.br)  
2020-05-28 - 2:59:39 PM GMT- IP address: 177.32.227.162
-  Document e-signed by Anita Spichler scal (anita.spichler@riobravo.com.br)  
Signature Date: 2020-05-28 - 3:01:01 PM GMT - Time Source: server- IP address: 177.32.227.162
-  Document emailed to Alexandre Rodrigues de Oliveira (alexandre.rodrigues@riobravo.com.br) for signature  
2020-05-28 - 3:01:03 PM GMT
-  Email viewed by Alexandre Rodrigues de Oliveira (alexandre.rodrigues@riobravo.com.br)  
2020-05-28 - 3:06:01 PM GMT- IP address: 179.191.94.200
-  Document e-signed by Alexandre Rodrigues de Oliveira (alexandre.rodrigues@riobravo.com.br)  
Signature Date: 2020-05-28 - 3:06:22 PM GMT - Time Source: server- IP address: 179.191.94.200
-  Signed document emailed to Anita Spichler scal (anita.spichler@riobravo.com.br), Alexandre Rodrigues de Oliveira (alexandre.rodrigues@riobravo.com.br) and Juridico Rio Bravo (assinatura@riobravo.com.br)  
2020-05-28 - 3:06:22 PM GMT

**ANEXO V - Estudo de Viabilidade**

## **ANEXO V - Estudo de Viabilidade**

O presente Estudo de Viabilidade da Primeira Emissão de Cotas do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi elaborado pela Rio Bravo Investimentos Ltda. (“Rio Bravo” ou “Gestor”) em 31 de julho de 2020, com intuito de analisar a viabilidade do fundo.

Para a realização desta análise foram utilizadas informações baseadas em dados históricos dos mercados imobiliário, financeiro, e premissas do Gestor referentes ao mercado de incorporação e exploração comercial do segmento residencial, sendo que algumas das premissas consideradas foram baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. Desta forma, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. O presente estudo considera a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos Ativos Alvo da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª emissão do Fundo (“Oferta” e “Primeira Emissão”). A Rio Bravo não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

### **1. INTRODUÇÃO**

O Fundo é uma plataforma gerida pela Rio Bravo voltada à exploração de imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a empreendimentos preponderantemente de característica residencial.

Observada a Política de Investimentos, os recursos a serem captados da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo de ativos localizados preponderantemente na capital paulista, dentro dos principais centros urbanos, próximos a universidades, transporte público e centros comerciais de trabalho.

O Gestor adota um criterioso processo de seleção de ativos para alocação dos recursos do Fundo, passando pela busca ativa por oportunidades, seleção e análise dos investimentos do risco de crédito das incorporadoras, estudos de locação e da localização geográfica, bem como a diligência completa dos Ativos Imobiliários.

Serão fatores de decisão para alocação dos recursos na carteira inicial de Ativos Imobiliários:

- As especificações técnicas, o padrão construtivo e a integridade das áreas técnicas, equipamentos e instalações dos Ativos Imobiliários;
- A localização, a infraestrutura urbana disponível e o zoneamento;
- As perspectivas de desenvolvimento e a iminência de fatores de externos que possam impactar de forma relevante a região onde estão inseridos os Ativos Imobiliários;
- O valor e a eficácia das garantias oferecidas;
- O preço da aquisição, sendo este medido pelo *cap rate* sobre o valor de locação no período de estabilidade dos ativos, pela capacidade de geração de receita operacional tanto em fase de desenvolvimento quanto em operação de locação, e pela Taxa Interna de Retorno (“TIR”) do estudo de viabilidade da oportunidade de aquisição;
- O poder de barganha do proprietário e da incorporadora bem como o potencial de valorização dos Ativos Imobiliários nos próximos anos;
- Análise do potencial de locação baseados em pesquisas detalhada das microrregiões e do perfil de potenciais inquilinos;
- Histórico de lançamentos e performance de empreendimentos entregues no passado;
- Liquidez de cada uma das unidades considerando seu tamanho, quantidade de dormitórios, diferenciais do condomínio, e microrregião; e
- Contratação de laudo ambiental, técnico-estrutural e de avaliação com o objetivo de mapear riscos de passivos ambientais, garantir que o ativo objeto da aquisição esteja em

perfeito estado de conservação e em plenas condições de usabilidade e habitabilidade e ratificar as condições comerciais pactuadas previamente.

Os recursos líquidos provenientes da Oferta (após a dedução dos custos de distribuição descritos no Prospecto) serão aplicados pelo Fundo na aquisição de determinados Ativos Imobiliários (em conjunto, os "Ativos Alvo da Primeira Emissão"), conforme cenários abaixo.

Devido às cláusulas de confidencialidade previstas nos instrumentos que formalizam a potencial aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, as condições das compras e venda dos referidos imóveis serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser disponibilizado ao mercado, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Cenário 1 – Em caso de distribuição parcial das cotas, considerando o volume mínimo da Oferta, o Fundo adquirirá um percentual relevante do total de unidades do Ativo 1.

**Volume Mínimo da Oferta Descontado dos Custos de Distribuição - R\$ 48.260.000,00**

Ativo	% do ativo a ser adquirido pelo Fundo	Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinado à aquisição dos ativos (R\$) <sup>1</sup>	% aproximado do montante líquido da Oferta <sup>1</sup>
Ativo 1	52%	46.927.600	97,24%
<b>Total</b>	-	<b>46.927.600</b>	<b>97,24%</b>

<sup>1</sup> Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos, incluindo os custos diretamente relacionados à aquisição (tais como tributos, laudos, diligência técnica e assessoria jurídica).

Cenário 2 - Em caso de distribuição do volume total da Oferta, o Fundo adquirirá um percentual relevante do total de unidades de 6 (seis) Ativos Alvo, conforme tabela abaixo:

**Volume Total da Oferta Descontado dos Custos de Distribuição - R\$ 193,260,000**

Ativo	% do ativo a ser adquirido pelo Fundo	Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinado à aquisição dos ativos (R\$) <sup>1</sup>	% aproximado do montante líquido da Oferta <sup>1</sup>
Ativo 1	52%	46.927.600	24,28%
Ativo 2	54%	19.775.782	10,23%
Ativo 3	82%	38.798.830	20,08%
Ativo 4	95%	38.163.445	19,75%
Ativo 5	54%	31.050.107	16,07%
Ativo 6	100%	18.500.652	9,57%

<b>Total</b>	-	<b>193.216.415</b>	<b>99,98%</b>
--------------	---	--------------------	---------------

<sup>1</sup> Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos, incluindo os custos diretamente relacionados à aquisição (tais como tributos, laudos, diligência técnica e assessoria jurídica).

Cenário 3 - Em caso de distribuição do volume total da Oferta e das cotas do lote adicional, o Fundo adquirirá um percentual relevante do total de unidades de 6 (seis) Ativos Alvo, e manterá um saldo de recursos em caixa para outros investimentos, conforme tabela abaixo:

<b>Volume Total da Oferta Descontado dos Custos de Emissão - R\$ 233.260.000,00</b>			
<b>Ativo</b>	<b>% do ativo a ser adquirido pelo Fundo</b>	<b>Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinado à aquisição dos ativos (R\$) <sup>1</sup></b>	<b>% aproximado do montante líquido da Oferta <sup>1</sup></b>
Ativo 1	53%	46.927.600	20,12%
Ativo 2	54%	19.775.782	8,48%
Ativo 3	82%	38.798.830	16,63%
Ativo 4	95%	38.163.445	16,36%
Ativo 5	90%	52.185.053	22,37%
Ativo 6	100%	18.500.652	7,93%
Saldo em Caixa *	-	18.908.638	8,11%
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>233.260.000</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos, incluindo os custos diretamente relacionados à aquisição (tais como tributos, laudos, diligência técnica e assessoria jurídica).

<sup>2</sup> Saldo em caixa será aplicado em Ativos de Renda Fixa ou utilizado para o investimento em outros Ativos Imobiliários que venham a ser identificados pelo Gestor.

**DESTACA-SE QUE A EXISTÊNCIA DE TAIS POTENCIAIS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA UMA GARANTIA DE QUE O FUNDO EFETIVAMENTE ALOCARÁ RECURSOS NOS REFERIDOS ATIVOS, UMA VEZ QUE A CONCRETIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS AQUISIÇÕES DEPENDE, ALÉM DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS EM MONTANTES SUFICIENTES, DA FORMALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS RESPECTIVOS INSTRUMENTOS DEFINITIVOS DE AQUISIÇÃO E DE UMA SÉRIE DE FATORES E CONDIÇÕES PRECEDENTES.**

Em qualquer dos cenários acima descritos, os recursos que não estejam sendo utilizados pelo Fundo para aquisição dos Ativos Alvo serão alocados em Ativos de Renda Fixa ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados de acordo com a Política de Investimento do Fundo. Desta forma, o Fundo poderá utilizar os recursos da Oferta para adquirir outros ativos, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima, na medida em que a Administradora identifique e negocie outros empreendimentos compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo.

**NESTA DATA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE VISANDO À AQUISIÇÃO DE ATIVOS QUE LHE GARANTAM O DIREITO À AQUISIÇÃO**

**DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO, DA CONCLUSÃO DE DILIGÊNCIA TÉCNICA E AUDITORIA JURÍDICA SATISFATÓRIAS E DA NEGOCIAÇÃO DAS CONDIÇÕES COMERCIAIS E DOS INSTRUMENTOS DEFINITIVOS.**

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

**AS ANÁLISES DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE FORAM BASEADAS NAS PROJEÇÕES DE RESULTADO DOS ATIVOS ALVO, CUJAS AQUISIÇÕES PODERÃO NÃO SER CONCRETIZADAS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO SÃO FATOS E NÃO SE DEVE CONFIAR NELAS COMO SENDO NECESSARIAMENTE INDICATIVAS DE RESULTADOS FUTUROS. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE E NO PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DO GESTOR. ASSIM SENDO, AS CONCLUSÕES DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO DEVEM SER ASSUMIDAS COMO GARANTIA DE RENDIMENTO.**

## **2. PREMISSAS**

O Estudo de Viabilidade considerou que a liquidação da Oferta ocorrerá em 11 de setembro de 2020, e foram realizadas projeções, em termos nominais, pelo prazo de 10 (dez) anos a partir da data de liquidação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

A rentabilidade foi, então, estimada com base no fluxo de caixa líquido do Fundo:

- (+) Valor da Oferta
- (-) Despesas com a Oferta
- (-) Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis
- (+) Receita Líquida Operacional dos Ativos
- (+) Receita Líquida com Venda de Unidades
- (-) Despesas operacionais do Fundo
- (-) Taxa de Performance

### 2.1. Premissas Macroeconômicas

O indicador de inflação utilizado e elencado abaixo, foi estimado conforme projeções divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 17 de maio de 2020:

**IGP-M:** 4,08 % em 2021, 3,98% em 2022, 3,86% a.a. em 2023 e 3,71% a.a. a partir de 2024 em diante.

## 2.2. Despesas da Oferta

Os valores abaixo levaram em consideração a colocação do volume total da Oferta de R\$ 200 milhões.

<b>Descrição</b>	<b>Valor (R\$)*</b>	<b>Valor (%) do total*</b>
Comissão de Distribuição	5.000.000,00	2,50%
Comissão de Estruturação	1.000.000,00	0,50%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,16%
Taxas de Análise e Liquidação B3	115.000,00	0,06%
Taxa de Registro na ANBIMA	15.021,00	0,01%
Assessor Legal	210.000,00	0,11%
Road Show	55.000,00	0,03%
Despesas Gerais**	25.500,00	0,01%
<b>Total</b>	<b>6.737.835,36</b>	<b>3,37%</b>

(\*) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

(\*\*) Inclui gastos com formatação de documentos, impressão de Prospectos e demais custos envolvidos na Oferta.

## 2.3. Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis

Adicionalmente ao custo de cada ativo, no valor total das despesas referentes a aquisição dos imóveis são considerados outros custos que podem representar de 5% a 10% do valor total de cada operação. Sem prejuízo a qualquer variação no valor total e descrição das despesas, foram consideradas as seguintes despesas:

- i. Decoração das unidades
- ii. ITBI
- iii. Despesas com cartório
- iv. Seguros de Obra
- v. Laudos e Avaliação
- vi. Diligência técnica, ambiental e legal
- vii. Gerenciadora de obras

Devido à natureza de cada operação, principalmente dos ativos em fase de desenvolvimento, as despesas referentes à aquisição dos imóveis seguem uma curva de desembolso mais alongada, podendo variar de acordo com o período de obra de cada ativo. Os recursos mantidos em caixa pelo Fundo poderão ser alocados, conforme Política de Investimento, em instrumentos financeiros de baixo risco ou em novos ativos que não estão listados como Ativos Alvo neste Estudo de Viabilidade.

## 2.4. Receita Líquida Operacional dos Ativos

Cada ativo poderá gerar receita de locação por diferentes tipos de operação: aluguel por temporada, aluguel convencional ou uma combinação das duas operações. Cada operação foi precificada de forma independente para cada um dos ativos, considerando suas regiões, tipologia, metragem das unidades, serviços inclusos no condomínio e comparativo de padrão com outras unidades.

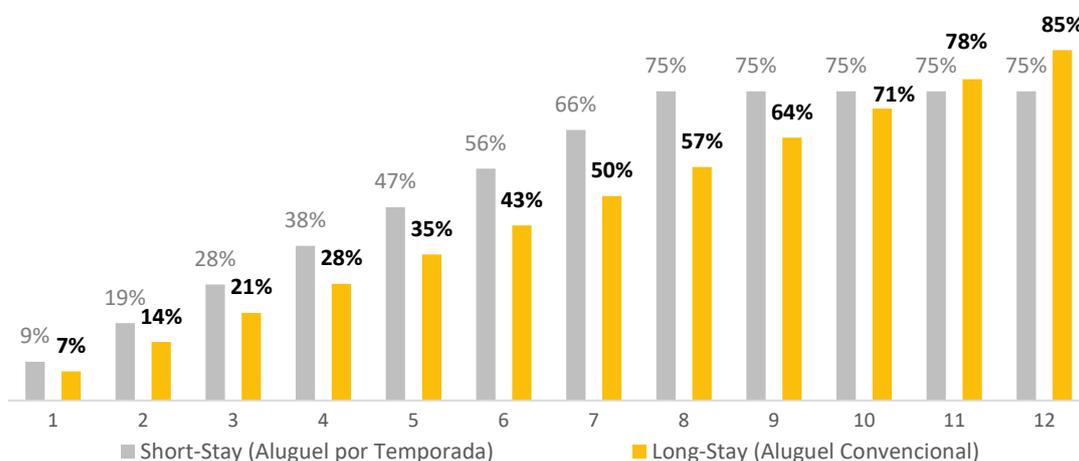
Além da análise compreensiva de cada localização, para definição de preço de locação convencional, foram usadas pesquisas nos principais meios de busca de locação, as plataformas *ZapImoveis* e *QuintoAndar*. Para a precificação de locação por temporada, foi utilizada uma

combinação de pesquisa de tarifas hoteleiras e locações via *Airbnb*, *Vrbo* e *Home Away* (plataformas dedicadas a locação por temporada de unidades residenciais).

Cada uma das estratégias de locação tem formas de garantia específicas, conforme abaixo. As garantias podem sofrer alterações de acordo com cada locatário, e empresa contratada para administrar as locações.

- i. Aluguel de Temporada (*Short-Stay*) – *background check* e pagamento antecipado das despesas de estadia;
- ii. Aluguel Convencional (*Long-Stay*) - fiança, seguro fiança ou pagamento antecipado (garantias podem sofrer alterações dependendo de cada operação).

As locações também seguem um período de curva de ocupação progressiva, conforme gráfico abaixo, até atingirem a ocupação máxima definida para cada empreendimento. As operações de aluguel convencional demoram em torno de 12 (doze) meses para atingir uma ocupação máxima de 80% - 85%, deixando assim uma vacância estimada de 20% - 15% de todas as unidades destinadas à locação convencional. As operações de aluguel por temporada demoram de 8 (oito) a 12 (doze) meses para atingir uma ocupação máxima de 70% - 75%, deixando assim uma vacância estimada de 30% - 25% de todas as unidades destinadas à locação por temporada.



A remuneração esperada para as locações de temporada é de 9%. Já as locações convencionais têm remuneração esperada de 6,5%. As remunerações esperadas podem sofrer alterações com base nos Fatores de Risco mencionados no Prospecto.

A receita dos aluguéis está descontada dos custos operacionais de cada uma das unidades como:

- i. IPTU
- ii. Taxas condominiais
- iii. Seguro Contra Incêndio
- iv. Água
- v. Luz
- vi. Taxa de reserva para reposição de ativos e manutenção das unidades
- vii. Taxa de contingência para despesas adicionais à operação das locações
- viii. Taxa do Operador\*

\* Taxa referente ao operador contratado para comercializar e operacionalizar as locações de cada uma das unidades residenciais. Essa taxa pode variar de 7% a 22% da receita das locações. A definição da taxa do operador depende do tipo de operação definida para cada unidade, sendo que os aluguéis de temporada têm taxas mais altas e os aluguéis convencionais têm taxas mais baixas. A taxa também pode variar de acordo com o operador contratado para cada ativo.

Além das receitas de locação, o Fundo gerará resultados através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou qualquer outra estrutura que possa remunerar o capital alocado

em ativos que estejam em período de desenvolvimento. Para estruturação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários foi estimado um custo de 1,5% do custo total de aquisição de cada ativo.

As taxas de remuneração das operações de CRI ou de qualquer outra estrutura de dívida que possa ser usada têm uma média de rendimento estimada em 7% ao ano, porém a remuneração de cada operação pode sofrer alteração com base nos Fatores de Risco e na análise criteriosa de cada um dos fatores abaixo:

- i. Análise de crédito da Incorporadora e/ou construtora
- ii. Análise societária da Incorporadora e/ou construtora
- iii. Risco de construção
- iv. Risco do projeto
- v. Garantias fornecidas pela Incorporadora e/ou construtora (Ex: alienação fiduciária de bens imóveis)
- vi. Ciclo de obra e tempo estimado de entrega
- vii. Ciclo de investimento e alocação dos recursos

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) ou qualquer outra estrutura utilizada pelo Gestor como forma de investimento, terá como premissa diminuir a exposição do Fundo e, conseqüentemente, dos cotistas, aos riscos inerentes a uma incorporação tradicional.

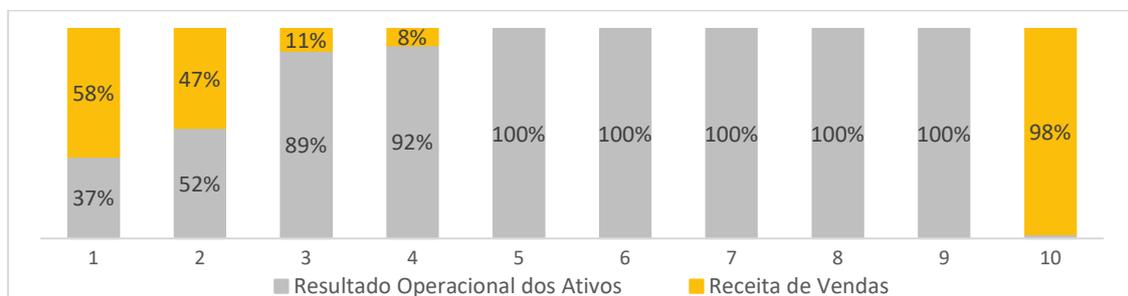
## 2.5. Receita Líquida com Venda de Unidades

A receita líquida com venda de unidades está descontada dos custos de comissão e de uma taxa adicional de 1% do valor do imóvel para pagamento de outras despesas relacionadas com a venda.

Para esse estudo, o retorno do investidor está sendo calculado considerando o valor total da venda, e não o ganho de capital da operação de compra e venda, imaginando uma liquidação do Fundo no final do 10º (décimo) ano operacional.

Estão sendo consideradas vendas de algumas unidades durante os primeiros anos de operação. O preço de venda foi estimado considerando preço de produtos similares, escassez e demanda de novos ativos residenciais na região, expectativa de venda das incorporadoras e no método de capitalização de renda.

O gráfico abaixo detalha a evolução da representatividade das receitas descritas no item 2.4 e 2.5. Importante ressaltar que o gráfico abaixo pode sofrer alterações com base em nos fatores de risco descritos no prospecto.



## 2.6. Receitas Financeiras

O caixa remanescente da Oferta será aplicado em Ativos de Renda Fixa, conforme Regulamento do Fundo. A premissa adotada para rentabilidade auferida por este tipo de investimento foi de

77,5% aplicado sobre uma base de 98,0% do CDI. Basicamente, aplicou-se a alíquota de imposto de renda de 22,5% sobre o retorno de 98,0% do CDI dos Ativos de Renda Fixa.

## 2.7. Despesas operacionais do Fundo

Para as despesas operacionais, está sendo considerada a taxa de administração de 1% ao ano, calculada sobre o Resultado Operacional do Portfolio de Ativos, ou o mínimo de R\$ 35,000.00 ao mês, conforme previsto no regulamento.

Também está sendo considerada uma taxa de 0,8% ao ano para demais encargos do Fundo, tais como custos de auditoria, taxas anuais referentes aos serviços da CVM e da B3, e outros. Esse percentual está sendo calculado sobre o Resultado Operacional do Portfolio de Ativos.

## 2.8. Taxa de Performance

O Gestor, por sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Gestão prevista no Regulamento (a qual está incluída na taxa de administração mencionada acima), receberá Taxa de Performance semestral a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos Cotistas durante cada semestre findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (\text{RS} - \text{B})$$

E

$$\text{B} = 3\% [\text{CI} * (1 + \text{IGP-M}/\text{FVG})]$$

Onde:

**RS:** Resultados distribuídos aos Cotistas no semestre encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro.

**B:** Benchmark, que significa 3% do valor total do capital integralizado no Fundo, devidamente corrigido pelo IGP-M/FVG

**CI:** Capital integralizado no Fundo

**IGP-M/FVG:** variação do índice IGP-M/FVG, pro rata die, desde a data da integralização das cotas do Fundo até 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o caso, considerados os meses de referência (janeiro a junho ou julho a dezembro, conforme o caso, conforme o definido e divulgado pela FGV).

A Taxa de Performance será apurada nos meses de julho e janeiro para os semestres findos em junho e dezembro, respectivamente, e devida ao Gestor até o 5º Dia Útil dos meses de agosto e fevereiro, respectivamente subsequentes. Dessa forma, o presente Estudo de Viabilidade segue a premissa de que, dentro dos primeiros 12 (doze) meses operacionais do Fundo, será devida a Taxa de Performance referente aos primeiros 6 (seis) meses de operação. No segundo ano operacional, será paga a Taxa de Performance referente ao segundo semestre do ano anterior e ao primeiro semestre do segundo ano operacional. O mesmo racional segue para o terceiro ano operacional em diante, onde será devida ao Gestor a Taxa de Performance referente ao segundo semestre do ano operacional imediatamente anterior e ao primeiro semestre do ano operacional em curso.

### 3. Ativos Alvo

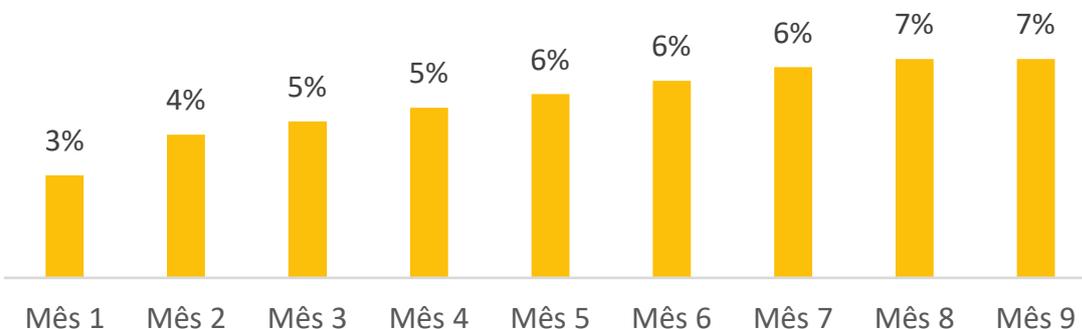
Seguindo os fatores de decisão para alocação dos recursos na carteira inicial de Ativos Imobiliários mencionados acima, o Fundo atualmente está em processo de negociação e pretende efetuar a aquisição dos seguintes ativos, conforme informações selecionadas pelo Gestor, considerando a colocação do Volume Total da Oferta:

#### Ativo 1: 52% da Área Bruta Locável Total

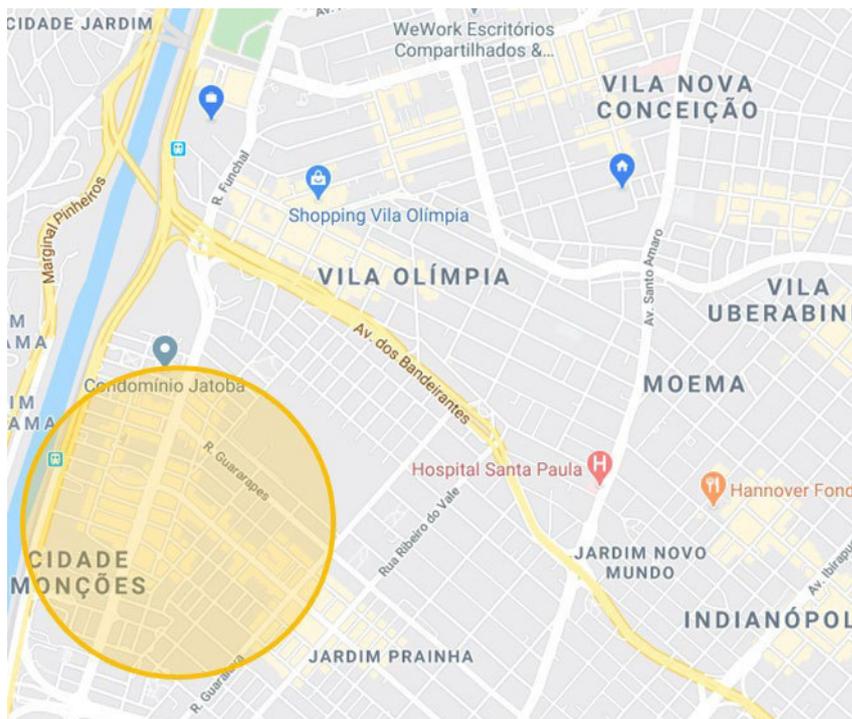
Região: Berrini

Custo do Ativo	R\$45.418.980,00
Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 9.650,90 /m <sup>2</sup>
Metragem	4.706,19 m <sup>2</sup>
Ocupação Pré-Covid / Pós-Covid	70% / 30%
Unidades	76 unidades
Metragem Média	58,3 m <sup>2</sup>
Perfil de Ocupação	Short & Mid- Stay

Ativo 1: Dividend Yield ao ano estimado:



## Ativo 1: Localização



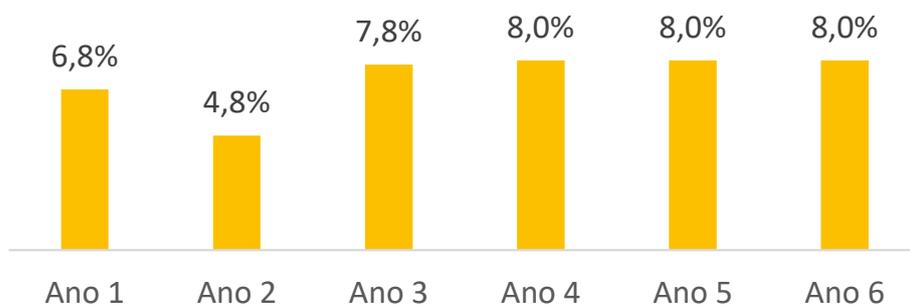
## Ativo 1: Fotos



Ativo 2: 54% da Área Bruta Locável Total  
Região: Vila Mariana

<b>Custo do Ativo</b>	<b>R\$ 18.400.000</b>
<b>Aquisição por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 12.180 /m<sup>2</sup></b>
<b>Fit-Out</b>	<b>R\$ 2.000 /m<sup>2</sup></b>
<b>Unidades / Metragem Média</b>	<b>59 / 22,0m<sup>2</sup></b>
<b>Mix Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>80%   20%</b>
<b>Precificação Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>R\$82/m<sup>2</sup>   R\$200/ dia</b>
<b>Renda Garantida (Desenvolvimento)</b>	<b>8% ao ano</b>
<b>Data de Entrega Estimada</b>	<b>1T - 2021</b>

Ativo 2: Dividend Yield ao ano estimado:

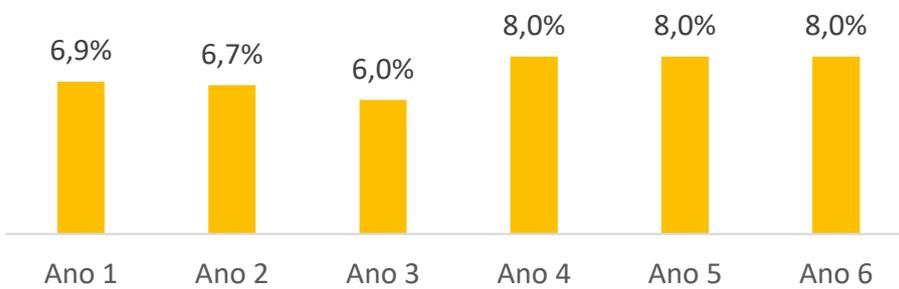




Ativo 3: 82% da Área Bruta Locável Total  
 Região: Moema

<b>Custo do Ativo</b>	<b>R\$ 36.343.518,00</b>
<b>Aquisição por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 12.024 /m<sup>2</sup></b>
<b>Fit-Out</b>	<b>R\$ 2.000 /m<sup>2</sup></b>
<b>Unidades / Metragem Média</b>	<b>96   27,0m<sup>2</sup></b>
<b>Mix Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>70%   30%</b>
<b>Precificação Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>R\$90/m<sup>2</sup>   R\$215/dia</b>
<b>Renda Garantida (Desenvolvimento)</b>	<b>8% ao ano</b>
<b>Data de Entrega Estimada</b>	<b>4T - 2021</b>

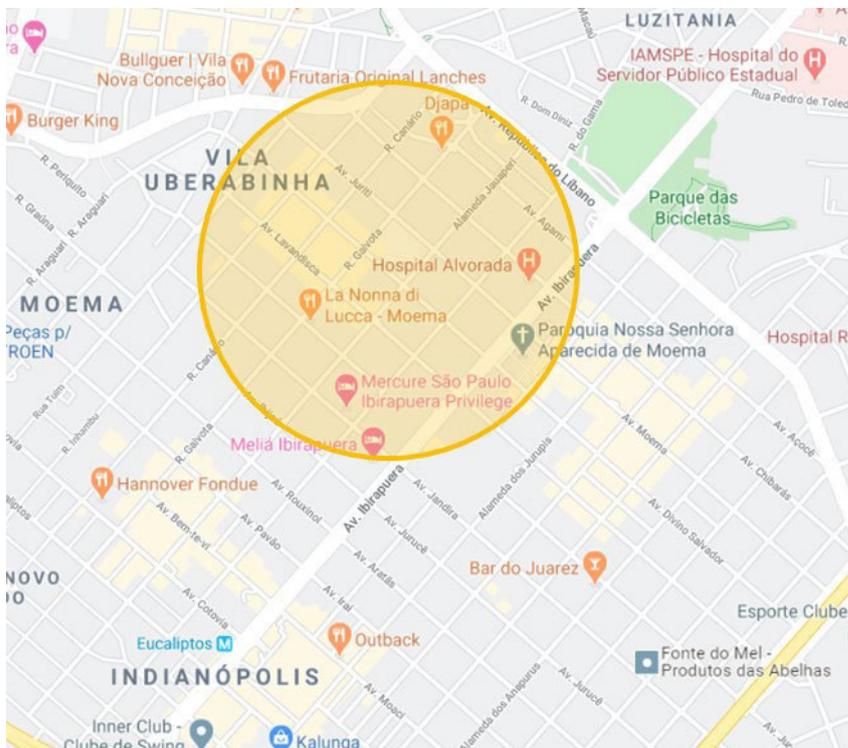
Ativo 3: Dividend Yield ao ano estimado:



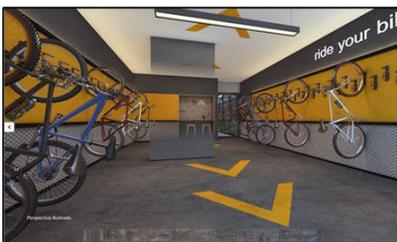
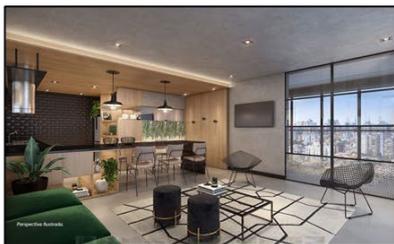
Ativo

3:

Localização



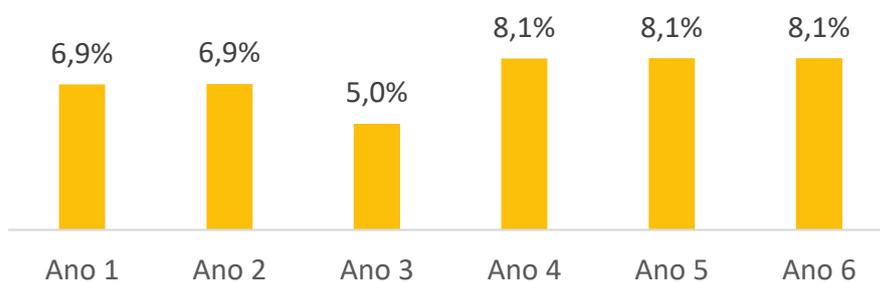
### Ativo 3: Fotos Conceito



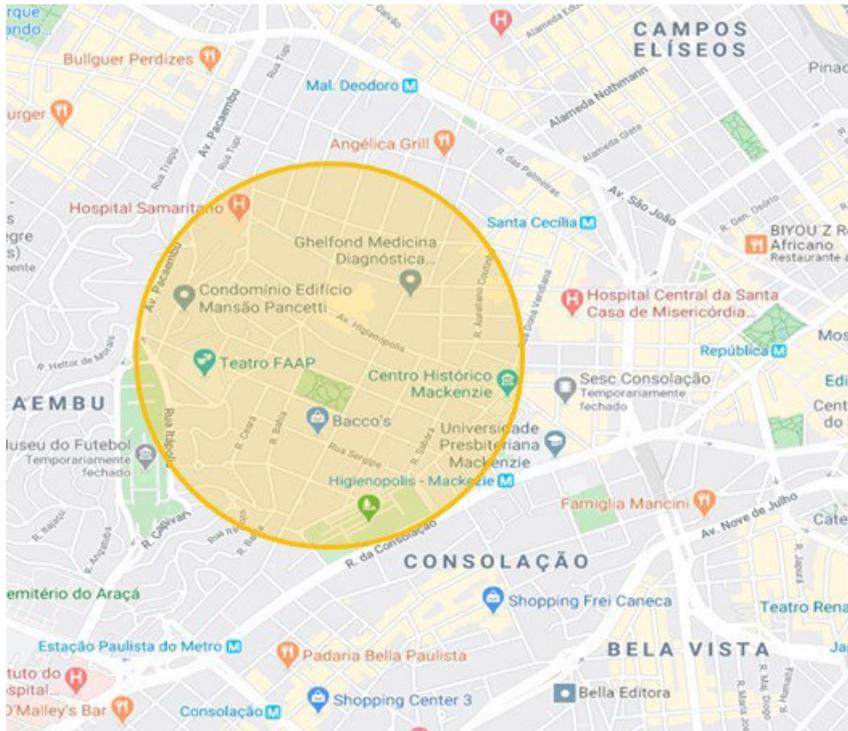
### Ativo 4: 95% da Área Bruta Locável Total Região: Higienópolis

<b>Custo do Ativo</b>	<b>R\$ 35.750.000</b>
<b>Aquisição por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 14.200 /m<sup>2</sup></b>
<b>Fit-Out</b>	<b>R\$ 2.100 /m<sup>2</sup></b>
<b>Unidades / Metragem Média</b>	<b>110 / 23,3m<sup>2</sup></b>
<b>Mix Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>49%   51%</b>
<b>Precificação Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>R\$115/m<sup>2</sup>   R\$240/dia</b>
<b>Renda Garantida (Desenvolvimento)</b>	<b>8% ao ano</b>
<b>Data de Entrega Estimada</b>	<b>1T - 2022</b>

### Ativo 4: Dividend Yield ao ano estimado:



#### Ativo 4: Localização

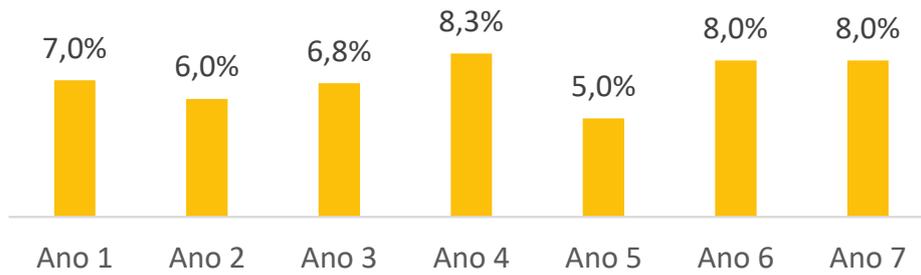


#### Ativo 5: 54% da Área Bruta Locável Total Região: Centro/República

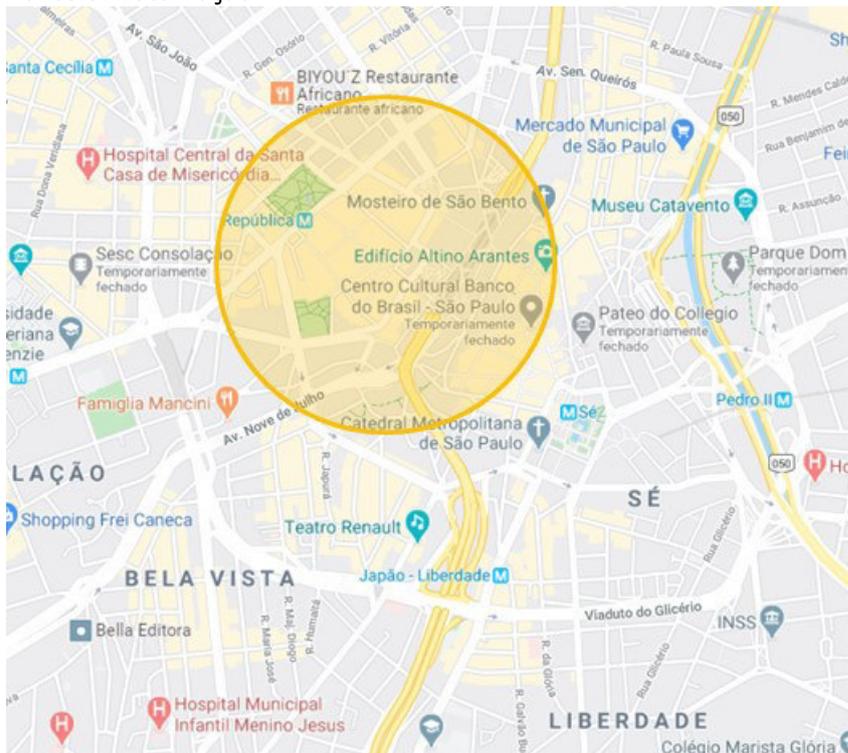
<b>Custo do Ativo</b>	<b>R\$ 28.065.942</b>
<b>Aquisição por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 7.615 /m<sup>2</sup></b>
<b>Fit-Out</b>	<b>R\$ 1.500 /m<sup>2</sup></b>
<b>Unidades / Média de m<sup>2</sup></b>	<b>180   28,7m<sup>2</sup></b>
<b>Mix Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>72%   28%</b>
<b>Precificação Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>R\$ 75/m<sup>2</sup>   R\$145/dia</b>
<b>CRI (Desenvolvimento)</b>	<b>8,25% ao ano</b>
<b>Data de Entrega Estimada</b>	<b>4T - 2023</b>

\* O Fundo poderá subscrever CRI, cujos recursos captados serão utilizados pela construtora para o desenvolvimento do empreendimento, observando a remuneração indicada acima durante a sua vigência.

Ativo 5: Dividend Yield ao ano estimado:



Ativos 5: Localização

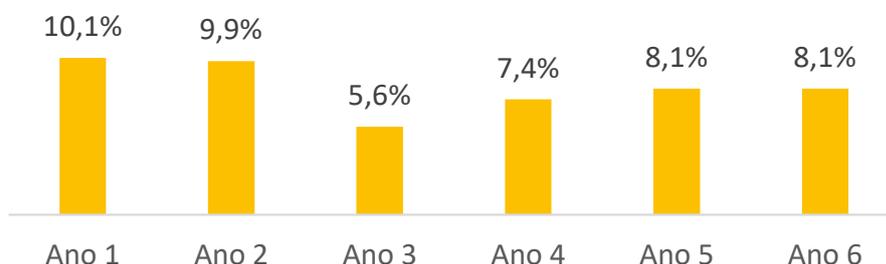


Ativo 6: 100% da Área Bruta Locável Total  
Região: Jardins

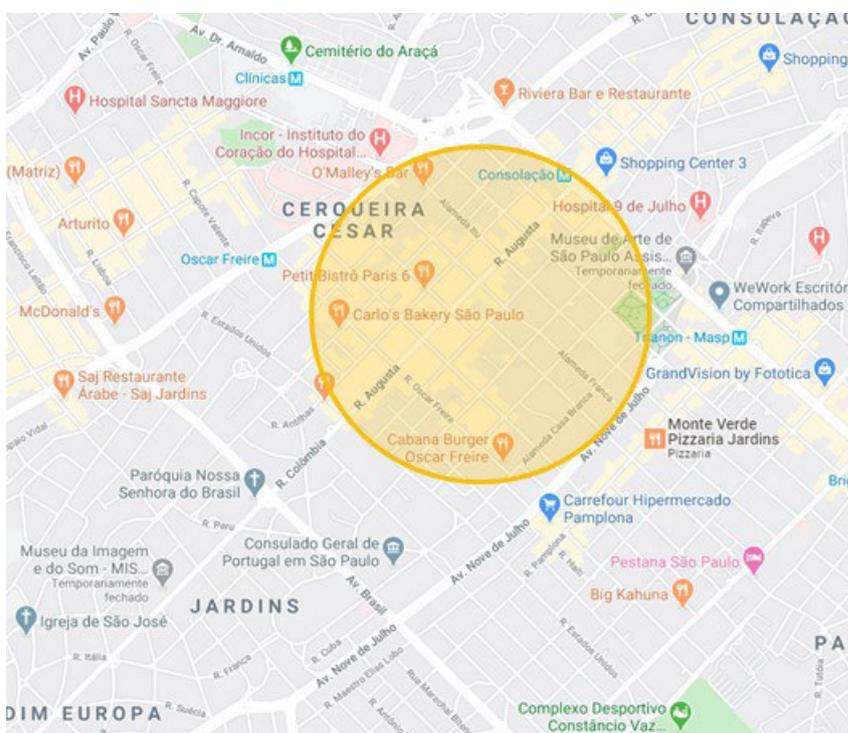
<b>Custo do Ativo</b>	<b>R\$ 20.379.375</b>
<b>Aquisição por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 13.500 /m<sup>2</sup></b>
<b>Fit-Out</b>	<b>R\$ 2.000 /m<sup>2</sup></b>
<b>Unidades / Metragem Média</b>	<b>95 / 26,8m<sup>2</sup></b>
<b>Mix Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>58%   42%</b>
<b>Precificação Long-Stay   Short-Stay</b>	<b>R\$120/m<sup>2</sup>   R\$260/dia</b>
<b>CRI (Desenvolvimento)</b>	<b>11,5% ao ano (fixo)</b>
<b>Data de Entrega Estimada</b>	<b>1T - 2022</b>

\* O Fundo poderá subscrever CRI, cujos recursos captados serão utilizados pela construtora para o desenvolvimento do empreendimento, observando a remuneração indicada acima durante a sua vigência.

Ativo 6: Dividend Yield ao ano estimado:



Ativo 6: Localização



**Os custos dos 6 ativos mencionados acima não contemplam os custos de aquisição.**

**A RENTABILIDADE PREVISTA REFERENTE AOS ATIVOS É APENAS UMA ESTIMATIVA CALCULADA PELO GESTOR, E NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.**

**AS CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO DESCRITAS NESTE DOCUMENTO NÃO SERÃO NECESSARIAMENTE AS MESMAS DISPOSTAS EM EVENTUAIS DOCUMENTOS DEFINITIVOS PARA A AQUISIÇÃO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO, E CONSISTEM APENAS EM ESTIMATIVAS CONSIDERANDO O ATUAL ESTÁGIO DE NEGOCIAÇÃO, HAVENDO A POSSIBILIDADE DE MUDANÇA TOTAL OU PARCIAL DAS MESMAS.**

*(continua na página a seguir)*

#### 4. RESULTADOS

As premissas descritas no Capítulo "2. Premissas" foram utilizadas para projetar o Rendimento Líquido do Fundo. O Dividend Yield reportado no fluxo abaixo, considera distribuição de 100% do resultado.



	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
<b>Fontes e Usos</b>											
Recursos da Oferta	200.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total das Fontes</b>	<b>200.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Custos da Oferta	-6.740.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aquisição de Ativos	-106.669.456	-64.034.978	-9.586.642	-12.925.339	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total dos Usos</b>	<b>-113.409.456</b>	<b>-64.034.978</b>	<b>-9.586.642</b>	<b>-12.925.339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>											
Resultado Operacional do Portfólio de Ativos	5.756.815	8.385.160	14.293.974	14.817.792	16.049.919	16.326.544	16.353.951	16.382.375	16.411.853	4.628.882	0
Receita com Venda de Unidades Residenciais	9.021.408	7.573.544	1.703.237	1.279.435	0	0	0	0	0	230.251.598	0
Receitas Financeiras	751.593	279.723	82.277	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Receitas Operacionais</b>	<b>15.529.816</b>	<b>16.238.427</b>	<b>16.079.489</b>	<b>16.097.227</b>	<b>16.049.919</b>	<b>16.326.544</b>	<b>16.353.951</b>	<b>16.382.375</b>	<b>16.411.853</b>	<b>234.880.479</b>	<b>0</b>
<b>Despesas Operacionais do Fundo</b>	<b>-517.605</b>	<b>-595.003</b>	<b>-599.970</b>	<b>-602.344</b>	<b>-610.426</b>	<b>-615.742</b>	<b>-617.550</b>	<b>-619.428</b>	<b>-621.379</b>	<b>-2.553.298</b>	<b>0</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>15.012.210</b>	<b>15.643.424</b>	<b>15.479.519</b>	<b>15.494.883</b>	<b>15.439.492</b>	<b>15.710.803</b>	<b>15.736.401</b>	<b>15.762.947</b>	<b>15.790.474</b>	<b>232.327.182</b>	<b>0</b>
Taxa de Performance	341.661	699.133	696.671	678.035	670.238	687.969	713.655	714.716	715.817	22.367.773	20.784.093
Resultado a ser Distribuído	14.670.549	14.944.291	14.782.848	14.816.848	14.769.254	15.022.834	15.022.746	15.048.230	15.074.657	209.959.409	0
Quantidade de Cotas	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	0
Resultado Por Cota	7,34	7,47	7,39	7,41	7,38	7,51	7,51	7,52	7,54	104,98	0,00
<b>Dividend Yield</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,5%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,5%</b>	<b>7,5%</b>	<b>7,5%</b>	<b>7,5%</b>	<b>105,0%</b>	
<b>TIR para o Investidor</b>	<b>7,6%</b>										

#### **Cenário Alternativo – Impactos COVID-19**

Devido aos impactos do COVID-19, o Gestor entende que é essencial que se estabeleça um cenário considerando uma menor eficiência e atratividade dos imóveis para fins de locação de temporada. Mesmo que o Fundo esteja preparado para alterar o perfil das locações de acordo com a demanda, visando a maior ocupação e eficiência de cada

empreendimento, abaixo encontra-se um cenário mais pessimista em termos de receitas operacionais. Importante mencionar que dentre os Ativos Alvo do Fundo predominam os projetos no modelo de aquisição oportunista (em desenvolvimento), conforme descrito na seção Sumário do Fundo do Prospecto, sendo que tais projetos têm estimativas de entregas a partir de 6 até 36 meses da data de aquisição. Sendo assim, o Fundo pode adquirir menos Ativos Alvo durante ou logo após o término da atual pandemia causada pelo novo corona vírus.

O cenário abaixo foi construído imaginando uma perda de Receita Operacional do Portfolio de Ativos de 20% por 10 anos, reduzindo assim o retorno do investidor dentro desse período.



	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
<b>Fontes e Usos</b>											
Recursos da Oferta	200.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total das Fontes</b>	<b>200.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Custos da Oferta	-6.740.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aquisição de Ativos	-106.669.456	-64.034.978	-9.586.642	-12.925.339	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total dos Usos</b>	<b>-113.409.456</b>	<b>-64.034.978</b>	<b>-9.586.642</b>	<b>-12.925.339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fluxo de Caixa Operacional</b>											
Resultado Operacional do Portfolio de Ativos	4.605.452	6.708.128	11.435.179	11.854.234	12.839.935	13.061.235	13.083.161	13.105.900	13.129.482	3.703.105	0
Receita com Venda de Unidades Residenciais	9.021.408	7.573.544	1.703.237	1.279.435	0	0	0	0	0	230.251.598	0
Receitas Financeiras	751.593	279.723	82.277	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Receitas Operacionais</b>	<b>14.378.453</b>	<b>14.561.395</b>	<b>13.220.694</b>	<b>13.133.668</b>	<b>12.839.935</b>	<b>13.061.235</b>	<b>13.083.161</b>	<b>13.105.900</b>	<b>13.129.482</b>	<b>233.954.703</b>	<b>0</b>
<b>Despesas Operacionais do Fundo</b>	<b>-517.605</b>	<b>-595.003</b>	<b>-599.970</b>	<b>-602.344</b>	<b>-610.426</b>	<b>-615.742</b>	<b>-617.550</b>	<b>-619.428</b>	<b>-621.379</b>	<b>-2.553.298</b>	<b>0</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>13.860.847</b>	<b>13.966.392</b>	<b>12.620.724</b>	<b>12.531.325</b>	<b>12.229.509</b>	<b>12.445.494</b>	<b>12.465.611</b>	<b>12.486.472</b>	<b>12.508.103</b>	<b>231.401.405</b>	<b>0</b>
Taxa de Performance	226.525	416.294	243.089	95.800	52.884	40.440	60.045	59.990	59.932	21.946.958	20.691.515
Resultado a ser Distribuído	13.634.323	13.550.098	12.377.635	12.435.525	12.176.625	12.405.054	12.405.566	12.426.482	12.448.171	209.454.447	0
Quantidade de Cotas	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	0
Resultado Por Cota	6,82	6,78	6,19	6,22	6,09	6,20	6,20	6,21	6,22	104,73	0,00
<b>Dividend Yield</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,8%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,2%</b>	<b>104,7%</b>	
<b>TIR para o Investidor</b>	<b>6,3%</b>										

*Paulo André Porto Bilyk*

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**

Nome: Paulo André Porto Bilyk    Nome: Anita Spichler Scal

Cargo: CEO    Cargo: Diretora

**ANEXO VI - Informe Anual – Anexo 39-V da Instrução CVM 472**

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliario	<b>CNPJ do Fundo:</b>	36.517.660/0001-91
<b>Data de Funcionamento:</b>	02/03/2020	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRRBRSTF006	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	0,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Residencial <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	<b>CNPJ do Administrador:</b>	72.600.026/0001-81
<b>Endereço:</b>	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - 3ª ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	<b>Telefones:</b>	(11) 3509-6600
<b>Site:</b>	www.riobravo.com.br	<b>E-mail:</b>	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
<b>Competência:</b>	12/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA	72.600.026/0001-81	AV. CHEDID JAFET, 222 3and bl b	11 35096600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S.	61..36.6.9/36/0-00	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 8º andar - São Paulo/SP	11 25733000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	A Rio Bravo continua buscando oportunidades de investimento no mercado imobiliário com base nos recursos que serão captados na primeira oferta pública			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> Tendo em vista que o fundo foi criado em 2020 e que a primeira oferta do fundo será protocolada este ano, o Fundo não apresentou resultados para o ano de 2019			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> A combinação de taxas de juros em queda, maior oferta de crédito habitacional, aumento da demanda por imóveis e, nos últimos anos, redução dos distratos e estoques fizeram com que o mercado residencial paulista confirmasse o movimento de recuperação iniciado há cerca de dois anos. Conforme Balanço do Mercado 2019, divulgado pelo Secovi, o mercado encerrou 2019 com recorde de lançamentos e vendas. Os lançamentos cresceram 49,6% em comparação com o ano anterior, totalizando 55,5 mil unidades. As vendas subiram 49,5% no mesmo período, chegando a 44,7 mil unidades. Em termos de volume financeiro, os empreendimentos lançados em 2019 tiveram Valor Geral de Vendas (VGV) avaliado em R\$ 27,6 bilhões em 2019, o maior volume dos últimos 10 anos. O crescimento foi de 52% na comparação com 2018. Ainda de acordo com o Balanço do Mercado 2019, divulgado pelo Secovi, a inflação controlada e o encaminhamento da reforma da Previdência no			

	Congresso agregaram fatores positivos que permitiram às empresas lançar novos projetos com maior segurança, ampliando o volume de vendas. Tanto os lançamentos quanto as vendas em 2019 foram os maiores já registrados desde 2004 na capital paulista, superando o recorde de vendas e lançamentos de 2007, quando foram lançadas 39 mil unidades e comercializadas 36,6 mil unidades.		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	Os impactos da pandemia causada pelo COVID-19, coloca o ano de 2020 em um patamar de muita incerteza no mercado de capitais. Em relação ao mercado imobiliário residencial, acreditamos que boas oportunidades possam surgir devido a queda da demanda na compra de imóveis e terrenos		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	
	Não possui informação apresentada.		<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
6.1	<b>CrITÉRIOS UTILIZADOS NA REFERIDA AVALIAÇÃO</b>		
	Não houve avaliação em 2019.		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	N/A		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	As solicitações podem ser feitas no email fiirendaresidencial@riobravo.com.br,administracaofii@riobravo.com.br e ri@riobravo.com.br.		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	A 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. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. 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. 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. 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, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	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. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. 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. 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. 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, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	Pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos na cláusula 6.2 do regulamento, será devida pelo Fundo à Instituição Administradora, inclusive escrituração e contabilidade remuneração correspondente a (i) 1,0% (um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 1,0% (um por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado; em ambos os casos observada a remuneração mínima de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais reais) mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("Taxa de Administração").		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	0,00	0,00%	0,00%
12.	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	PAULO ANDRE PORTO BILYK	<b>Idade:</b>
	<b>Profissão:</b>	Administrador de Empresas	<b>CPF:</b>
			55
			8930378854

<b>E-mail:</b>	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	<b>Formação acadêmica:</b>	Administrador de Empresas		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	01/07/1994		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Rio Bravo Investimentos	de 2015 até 2018	Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários		
Rio Bravo Investimentos	desde 2019	Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
<b>Qualquer condenação criminal</b>					
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b> <a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>				
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b> <a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>				
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b> <a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>				
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b> <a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>				
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
N/A					

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

**RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CNPJ/ME nº 36.517.660/0001-91****ISIN Cotas: BRRBRSTF006****FATORES DE RISCO****(i) Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores**

Durante o seu funcionamento, é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir (i) o fato de os Empreendimentos Imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos ativos financeiros; e (iii) não distribuição de dividendos pelas Sociedades Investidas, tendo em vista os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento por tais Sociedades Investidas ainda estarem em fase de construção.

**(ii) Risco de Descasamento da rentabilidade dos Ativos com as obrigações assumidas pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas**

As Sociedades Investidas poderão assumir obrigações perante terceiros, pecuniárias (empréstimos e financiamentos) ou não (aquisição de material de construção, por exemplo), sendo que referidas obrigações estarão sujeitas a indexadores que poderão variar de forma significativa dos indexadores utilizados para remunerar os Ativos. Dessa forma, poderá ocorrer o descasamento entre os indexadores das obrigações assumidas pelas Sociedades Investidas e os indexadores da remuneração dos Ativos, o que poderá impactar diretamente as atividades do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**(iii) Risco de Potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo, e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. A Administradora poderá indicar um ou mais membros para ocuparem posições na administração das Sociedades Investidas que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de cotas de fundos de investimento administrados ou geridos, conforme o caso, pela Administradora e/ou pelo Gestor ou a aquisição de outros Ativos Imobiliários que caracterizem situações de conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Tais

situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas em Assembleia Geral, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão da Administradora e do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

**(iv) Riscos de Concentração em poucos Empreendimentos Imobiliários e Incorporadores**

O Fundo e as Sociedades Investidas poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Além disso, independentemente de qualquer decisão de investimento do Fundo ou das Sociedades Investidas, a diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em inúmeros Empreendimentos Imobiliários, desenvolvidos por diferentes incorporadores, dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento que se enquadrem na Política de Investimento e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que poderão concentrar seus investimentos em um número restrito de Empreendimentos Imobiliários, os quais poderão ser desenvolvidos por um número restrito de incorporadores. Nas hipóteses mencionadas acima, poderá ocorrer concentração do risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo e pelas Sociedades Investidas, o que poderá impactar de forma negativa os planos de investimento e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**(v) Riscos da Concentração em Ativos de Emissão de uma Única Sociedade Investida**

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, conforme aplicável, de emissão de uma única Sociedade Investida, de modo que todos os Empreendimentos Imobiliários poderão sujeitar-se a uma única estrutura de governança corporativa. A existência de qualquer conflito ou discordância em relação à forma de condução da Sociedade Investida, poderá afetar negativamente os Empreendimentos Imobiliários. O fato mencionado acima poderá impactar de forma adversa os planos de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**(vi) Risco Referente à Transferência dos Recursos da Comercialização ou Exploração dos Empreendimentos Imobiliários**

O Fundo tem dentre seus objetivos participar do resultado da comercialização ou exploração dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive, por meio de Sociedades Investidas. Os termos de participação pelo Fundo em cada Empreendimento Imobiliário serão estabelecidos em cada instrumento de aquisição de participação nestas sociedades. Nestes casos, todos os recursos oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários serão depositados em conta corrente do Fundo ou da Sociedade Investida, devendo ser posteriormente repassados para o Fundo, conforme montante e prazo ajustado no respectivo instrumento de aquisição. Neste último caso, não há garantia de que a Sociedade Investida transferirá para o Fundo os valores referentes a tais comercializações, no valor e no prazo

ajustado, apesar de eventuais garantias obtidas pelo Fundo para mitigar tal risco. Caso a Sociedade Investida não cumpra com a obrigação assumida em cada instrumento de aquisição rentabilidade do Fundo poderá ser prejudicada.

**(vii) Riscos Decorrentes do Não Oferecimento do Direito de Preferência em relação aos Empreendimentos**

O Fundo poderá investir em Sociedades Investidas detentoras de Empreendimentos Imobiliários que tenham locatários. Caso as Sociedades Investidas sejam dissolvidas pelo Fundo, o Fundo poderá não oferecer aos locatários dos Empreendimentos Imobiliários o direito de preferência na aquisição de referidos Empreendimentos Imobiliários. Nos termos do artigo 33 da Lei do Inquilinato, uma vez não oferecido o direito de preferência ao locatário, o referido locatário preterido em seu direito de preferência poderá: (a) pleitear judicialmente o ressarcimento, pelo Fundo, das perdas e danos incorridos com o não oferecimento; ou (b) realizar o depósito do preço em juízo (e as despesas com a transferência) e adjudicar o Empreendimento Imobiliário para si, desde que o faça em até 6 (seis) meses contados do registro da transferência do Empreendimento Imobiliário ao Fundo no cartório de registro de imóveis e, para tanto, o locatário tenha averbado previamente (com até 30 dias de antecedência da data da transferência dos Empreendimentos Imobiliários ao Fundo), o seu contrato na matrícula do referido Empreendimento Imobiliários.

**(viii) Risco relativo à Concentração e Pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo 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 ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

**(ix) Risco de Crédito**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Renda Fixa, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Considerando que o Fundo poderá investir em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas de emissão do Fundo.

**(x) Riscos de Pouca Diversificação Regional**

A diversificação dos investimentos do Fundo e das Sociedades Investidas em Empreendimentos Imobiliários localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo e das Sociedades Investidas de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e as Sociedades Investidas poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

**(xi) Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores**

As Sociedades Investidas podem depender da obtenção de empréstimos bancários para levantar capital adicional a ser utilizado nos Empreendimentos Imobiliários. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para as Sociedades Investidas ou para potenciais compradores dos imóveis, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos do SFH, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade das Sociedades Investidas de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Não bastasse o exposto acima, caso as Sociedades Investidas não obtenham empréstimos bancários e, portanto, não levantem capital adicional para utilização nos Empreendimentos Imobiliários, caso os Cotistas optem por não realizar aporte adicional de recursos mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para que o Fundo adquira Ativos Imobiliários, os planos de investimento originalmente estabelecidos pelo Fundo poderão ser afetados de forma adversa e culminar na concentração dos investimentos do Fundo em um único ou em poucos Empreendimentos Imobiliários. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo, das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, os resultados do Fundo e das Sociedades Investidas podem estar diretamente relacionados à venda de imóveis. Não há garantias de que os adquirentes dos imóveis terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo e as Sociedades Investidas relativos à aquisição de imóveis, o que poderá impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

**(xii) Risco de Governança**

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas 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: (i) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

#### **(xiii) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

#### **(xiv) Risco de Desenquadramento**

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

#### **(xv) Risco de concentração da carteira do Fundo**

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

#### **(xvi) Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários que se Enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos Imobiliários, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para

aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Gestor.

**(xvii) Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição**

O preço de aquisição dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

**(xviii) Riscos de Liquidez dos Ativos Imobiliários em Evento de Dissolução ou Liquidação do Fundo**

Os Ativos Imobiliários que integrarão a Carteira são ativos com pouca liquidez no mercado, de forma que o Fundo poderá encontrar dificuldades de aliená-los, ou liquidá-los, no caso de dissolução ou liquidação do Fundo. Ainda, é possível que ocorra atraso nas obras ou qualquer outro evento que não permita a liquidez dos referidos Ativos Imobiliários no caso de dissolução ou liquidação do Fundo. Nesse caso, os Cotistas poderão receber o resgate de suas Cotas em ativos, ou até mesmo em Empreendimentos Imobiliários, caso haja a liquidação das Sociedades Investidas. Adicionalmente, ainda há o risco de receberem frações ideais de Ativos Imobiliários, que serão entregues após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, risco este que pode impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

**(xix) Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos

Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**(xx) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

**(xxi) Risco Operacional**

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

**(xxii) Risco Relativo à não Substituição da Administradora ou do Gestor**

Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou o Gestor poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### **(xxiii) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

### **(xxiv) Risco de Investimento em Ativos Financeiros**

O Fundo poderá investir em ativos financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e ao Gestor não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo

### **(xxv) Riscos de Uso de Derivativos**

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os Cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

### **(xxvi) Risco de o Fundo ser genérico**

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o período de investimento, ainda deverão ser selecionados pela Administradora e/ou Gestor, nos termos do Regulamento do Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo, podendo a Administradora e/ou Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

#### **(xxvii) Classe Única de Cotas**

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

#### **(xxviii) Risco dos Ativos Imobiliários Face à Propriedade dos Empreendimentos Imobiliários**

As Sociedades Investidas e/ou o Fundo poderão investir diretamente em Empreendimentos Imobiliários, inclusive adquirindo imóveis para posterior venda e terrenos para posterior permuta por unidades residenciais. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Empreendimentos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Imobiliários integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

#### **(xxix) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas, para o Fundo e para os Cotistas, por qualquer sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo eventualmente mantido pela Administradora. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

#### **(xxx) [Risco de Desenvolvimento/Construção das obras dos Empreendimentos Imobiliários**

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos Empreendimentos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais no Fundo, sendo que este, por sua vez, deverá aportar os recursos nos referidos Empreendimentos Imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos Empreendimentos Imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

### **(xxxi) Risco de Aumento dos Custos de Construção**

Conforme mencionado risco acima, “Risco de desenvolvimento/construção das obras dos Empreendimentos Imobiliários”, o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos diretos e indiretos de construção dos referidos Empreendimentos Imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Empreendimentos Imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos Empreendimentos Imobiliários.

### **(xxxii) Dificuldade na substituição do Gestor do Fundo**

O Regulamento do Fundo prevê que, na hipótese de destituição do Gestor sem justa causa, o Gestor fará jus ao recebimento da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 6 (seis) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição e os 5 (cinco) semestres subsequentes, de acordo com determinados percentuais que variam de 50% a 100% da Taxa de Performance. Para maiores detalhes, ver Substituição ou destituição da Administradora e/ou do Gestor, na página 26 deste Prospecto. Essa previsão poderá reduzir o interesse de outros gestores em assumir a gestão do Fundo e, conseqüentemente, dificultar a substituição do Gestor pela Assembleia Geral.

### **(xxxiii) Risco da não aquisição dos ativos alvo da Oferta**

Além de não ser possível assegurar que a captação de recursos seja realizada em montantes suficientes, não há como garantir que o Fundo irá adquirir os Ativos Alvo da Oferta, o que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria técnica e jurídica dos ativos, observados os prazos de exclusividade do Fundo para aquisição dos Ativos Alvo. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, em parte ou no todo, nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Neste caso, o Fundo poderá utilizar os recursos da Oferta para adquirir outros ativos, sendo possível que não disponha de ofertas de imóveis, sociedades e/ou títulos e valores mobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Administradora e do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

**ANEXO VII - Modelo do Pedido de Reserva**



## PEDIDO DE RESERVA

CÓDIGO ISIN Nº BRRBRSCTF006

Condicionado Não Condicionado Nº 

Pedido de Reserva ("Pedido de Reserva") relativo à distribuição pública de até 2.000.000 cotas de classe única da primeira emissão de cotas do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar fundos de investimento, nos termos 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, CEP 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo" ou "Administradora"), todas nominativas e escriturais ("Cotas"), a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472") ("Oferta" e "Emissão"), sob coordenação da Rio Bravo, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), e do BB – Banco de Investimento S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, Sala 3701, Centro, CEP 20031-923, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30, na qualidade de coordenador ("BB-BI"), e **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-08, na qualidade de instituição intermediária da Oferta ("Guide" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BB-BI, os "Coordenadores"), contando, ainda, com a participação de determinada(s) instituição(ões) consorciada(s) autorizada(s) a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada(s) junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), contratada(s) pelo Coordenador Líder, para participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta").

O preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R\$ 100,00 ("Preço por Cota").

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 400.000 cotas, nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Opção de Lote Adicional"). Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial de Cotas, desde que haja a subscrição e integralização de, no mínimo, 550.000 Cotas ("Distribuição Parcial" e "Volume Mínimo da Oferta").

O Fundo foi constituído por meio do *Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário*, celebrado pela Administradora em 14 de fevereiro de 2020, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento ("Regulamento"). O Regulamento foi alterado pela Administradora por meio (i) do *Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário*, datado de 28 de maio de 2020, que também aprovou a Emissão de Cotas do Fundo dentro do limite do capital autorizado previsto no Regulamento, bem como a realização da Oferta nos termos do "Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo"; e (ii) do *Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário*, datado de 19 de junho de 2020.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta, (iv) recomendar a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, no Prospecto e neste Pedido de Reserva, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a Seção "5. FATORES DE RISCO" nas páginas 56 a 69 do Prospecto; e (v) informar os Investidores que sejam pessoas físicas e clientes, antes da formalização do Pedido de Reserva, sobre a eventual necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação

da Oferta.

O Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas de Primeira Emissão do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Prospecto Preliminar") contém informações adicionais e complementares a este Pedido de Reserva, incluindo informações sobre (1) o Fundo, seu setor de atuação e atividades; (2) as características das Cotas; (3) os termos e condições da Oferta; e (4) os riscos a ela inerentes. **LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**, em especial a Seção "5. FATORES DE RISCO", nas páginas 56 a 69 do Prospecto Preliminar, para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição de Cotas que devem ser considerados na tomada de decisão de investimento.

Salvo conforme definidos neste Pedido de Reserva, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

#### INVESTIDOR

1. Nome/Razão Social			2. CPF/CNPJ		
3. Endereço		4. Número	5. Complemento	6. Bairro	
7. CEP	8. Cidade		9. Estado		10. País
11. Código de Área	12. Telefone fixo		13. Telefone celular		14. E-mail

#### PESSOA FÍSICA

15. Identidade	16. Órgão Emissor/UF	17. Data Nascimento	18. Nacionalidade	19. Estado Civil
----------------	----------------------	---------------------	-------------------	------------------

#### PESSOA JURÍDICA

20. Data de Constituição	21. Representante(s) Legal(is) ou Procurador(es)	22. CPF Representante(s) Legal(is) / Procurador(es)
--------------------------	--	---

#### DECLARAÇÕES

23. a. [  ] **O INVESTIDOR DECLARA SER PESSOA VINCULADA À OFERTA PARA OS FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.**

23. b. [  ] **O INVESTIDOR DECLARA NÃO SER PESSOA VINCULADA À OFERTA PARA OS FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.**

Para fins das Declarações acima, são consideradas "Pessoas Vinculadas": (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores da Administradora, de sua controladora e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.

#### QUANTIDADE E VALOR DA RESERVA

24. a. Quantidade de Cotas Objeto da Reserva	24. b. Valor das Cotas Objeto deste Pedido de Reserva (R\$):
--	--

25. a. [ ] Condiciono minha aceitação à colocação da totalidade das Cotas da Oferta até o término do Prazo de Distribuição.		25. b. [ ] Na hipótese de Distribuição Parcial (e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta de 550.000 Cotas), desejo adquirir:  [ ] a <u>totalidade</u> das Cotas indicada no <u>campo 24-a</u> ; ou  [ ] a <u>proporção</u> de Cotas aqui demandada (indicada no <u>campo 24-a</u> ) em relação ao total de cotas inicialmente objeto da Oferta, porém aplicada sobre o total de Cotas efetivamente colocado.	
<b>FORMA DE PAGAMENTO</b>			
26. [ ] DOC/TED em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente
27. [ ] Débito em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente
<b>FORMA DE DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO</b>			
28. [ ] Crédito em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente
<b>ENCAMINHAMENTO ELETRÔNICO DE COMUNICAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO (Assinalar caso aplicável)</b>			
29. [ ] Autorizo que o encaminhamento de comunicações relativas ao Fundo pela Administradora seja feito por via eletrônica, e permito que a Instituição Participante da Oferta indicada no <u>campo 31</u> indique tal autorização no momento da assinatura do Termo de Adesão (nos termos do <u>parágrafo 2º</u> da <u>Cláusula 9</u> abaixo).			

<b>CLÁUSULAS CONTRATUAIS</b>
<p>1. Nos termos deste Pedido de Reserva, o Coordenador Líder, o BB-BI, a Guide ou o Participante Especial, conforme o caso, identificado no <u>campo 31</u> abaixo, obriga-se a, em nome do Investidor, subscrever, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade a ser apurada nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no <u>campo 24-a</u> acima.</p> <p>2. Em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá optar pela estipulação de uma quantidade mínima de Cotas a serem subscritas na Oferta nos <u>campos 25-a e 25-b</u>, dentre as seguintes opções: (1) à colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta (excluídas as eventuais Cotas da Opção de Lote Adicional); ou (2) à colocação do montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta (sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional). Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do prazo de distribuição, os Pedidos de Reserva realizados nos termos do subitem "(1)" acima serão automaticamente cancelados. Na hipótese de colocação de quantidade de Cotas superior ao Volume Mínimo da Oferta, porém inferior à totalidade das Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, até o término do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados nos termos do subitem "(2)" serão confirmados, em caráter irrevogável e irretratável, até a totalidade de Cotas indicada no <u>campo 24-a</u>, observado o disposto no <u>campo 25-b</u> e os critérios de rateio previstos nos <u>parágrafos 3º, 4º e 5º</u> da <u>Cláusula 3</u> abaixo.</p> <p>3. A quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento do Investidor serão informados a ele até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o <u>parágrafo 1º</u> abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio, observado o disposto no <u>parágrafo 3º</u>, abaixo.</p> <p>§1º O Investidor deverá efetuar o pagamento indicado no caput da <u>Cláusula 3</u>, acima, à vista e em moeda nacional à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, até as 11:00 horas da Data de Liquidação, ou em prazo inferior, conforme os procedimentos operacionais de cada Instituição Participante da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Reserva será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.</p> <p>§2º Até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, conforme aplicável, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor o recibo de Cotas</p>

correspondente à quantidade de Cotas a ser subscrita pelo Investidor, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas Cláusulas 4 e 5.

§3º Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao Volume Total da Oferta, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos. Por outro lado, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o Volume Total da Oferta, (i) a Administradora e Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, definirão se haverá o exercício da Opção de Lote Adicional e (ii) se necessário, será realizado rateio proporcional das Cotas, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva.

§4º A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

§5º O rateio proporcional deverá ser realizado de acordo com o seguinte procedimento: (i) após o encerramento do Período de Reserva, a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e o Coordenador Líder consolidará as informações constantes de todos os Pedidos de Reserva, de forma a verificar o montante total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva celebrados pelos Investidores, e enviará um relatório à B3 contendo o montante total dos Pedidos de Reserva celebrados pelos Investidores no âmbito da Oferta, incluindo aqueles que serão liquidados junto ao Escriturador; (ii) a B3 calculará o rateio proporcional, com base no relatório recebido do Coordenador Líder, e aplicará o referido rateio aos Investidores cujos Pedidos de Reserva serão liquidados junto à B3, bem como informará ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado; e (iii) por fim, o Coordenador Líder informará o Escriturador o cálculo do rateio proporcional realizado, para que este utilize o mesmo critério de rateio proporcional aos Investidores cujos Pedidos de Reserva serão liquidados junto ao Escriturador.

§6º Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva será atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva.

§7º Os Investidores deverão, necessariamente, indicar no campo 23-a ou 23-b acima a sua condição ou não de Pessoas Vinculadas, de forma a restringir a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Nesse caso, os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva em que não se constate a indicação da condição ou não de Pessoa Vinculada pelo Investidor serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

4. O Investidor somente poderá desistir deste Pedido de Reserva anteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e, conforme o caso, nas hipóteses de: (i) a Oferta ser suspensa nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (ii) a Oferta ser modificada nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400. Para desistir da Oferta nos termos deste item, o Investidor deverá informar sua decisão de revogar sua aceitação à Oferta à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que houver sido comunicada a suspensão ou modificação da Oferta. Referida comunicação deverá ser realizada através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, bem como enviada diretamente aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta. Na hipótese de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições.

§1º Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência deste Pedido de Reserva nos termos desta Cláusula 4, este Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento nos termos da Cláusula 3 acima.

§2º O comunicado ao mercado referido nesta Cláusula 4 e na Cláusula 5 abaixo será imediatamente divulgado, em meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, em caso de suspensão, cancelamento, revogação ou qualquer modificação dos termos e condições da Oferta ("Anúncio de Retificação").

§3º Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir do Pedido de Reserva, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, ao BB-BI, à Guide ou ao Participante Especial que recebeu o seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida

instituição, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até as 16:00 do 2º (segundo) Dia Útil após a disponibilização do Prospecto Definitivo. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá ser realizada a subscrição e integralização das Cotas objeto do presente Pedido de Reserva.

5. Caso não haja a conclusão da Oferta (inclusive em razão de não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta), todos os pedidos de reserva serão automaticamente cancelados e o Investidor será comunicado pela respectiva Instituição Participante da Oferta sobre a rescisão, revogação ou cancelamento, conforme o caso, que também será objeto de Anúncio de Retificação.

6. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento do valor calculado nos termos da Cláusula 3 acima e (a) o Investidor venha a desistir deste Pedido de Reserva, nos termos da Cláusula 4 acima, ou (b) ocorra a hipótese prevista na Cláusula 5 acima, deverão ser restituídos integralmente ao Investidor os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, em até 5 (cinco) dias úteis contados (i) do pedido de cancelamento deste Pedido de Reserva, nos termos da Cláusula 4 acima, ou (ii) do cancelamento da Oferta, nos termos da Cláusula 5 acima, mediante crédito em conta corrente na forma indicada no campo 28 acima.

7. O Investidor declara, neste ato, que observou o Montante Mínimo de Investimento.

8. Este Pedido de Reserva é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observado o disposto nas Cláusulas 3, 4, 5 e 6 acima, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título, representando um compromisso irrevogável e irretratável de integralização e subscrição da quantidade de Cotas indicada no campo 24-a acima, observados (i) os critérios de rateio aqui previstos e (ii) a possibilidade de adesão condicionada à Oferta, nos termos da Cláusula 2, acima, e ressalvadas as hipóteses de desistência expressamente previstas na Cláusula 4 acima. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Reserva será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta.

9. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Fundo, na forma do Anexo deste Pedido de Reserva, e estará sujeita aos termos e condições da Oferta e àquelas condições previstas nos Boletins de Subscrição.

§1º O Investidor declara estar ciente (i) das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas referentes à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e às taxas de administração e performance, conforme definidas no Regulamento; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Prospecto Preliminar e no Informe Anual do Fundo.

**§2 O Investidor declara, neste ato, ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição, do Termo de Adesão e do Prospecto Preliminar, nomeando, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, o Coordenador Líder, o BB-BI, a Guide ou o Participante Especial infra indicado, conforme o caso, como seu procurador, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar em seu nome, após a concessão do registro da Oferta pela CVM, o Boletim de Subscrição, o Termo de Adesão e todos os demais documentos necessários à subscrição e integralização das Cotas, devendo o Coordenador Líder, o BB-BI, a Guide ou o Participante Especial infra indicado, conforme o caso, enviar cópia do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão assinado ao Investidor, se solicitado pelo Investidor, no endereço constante dos campos 3 a 10 acima.**

**10. O Investidor tem conhecimento da forma de obtenção do Prospecto Preliminar, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes *websites*:**

- (i) no *website* <https://www.riobravo.com.br/fundos> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse FII Rio Bravo Renda Residencial e selecione "Prospecto Preliminar")
- (ii) no *website* [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse FII Rio Bravo Renda Residencial e selecione "Prospecto Preliminar");
- (iii) no *website* "www.cvm.gov.br", no "Menu" principal, clicar no link "Fundos", clicar no link "Consulta à Informações de Fundos", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário", clicar no link "Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida, clicar no link "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (clique aqui)" e, por fim, selecionar "Prospecto Preliminar"; e

(iv) no website <http://www.b3.com.br> (neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "ofertas públicas" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

11. As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos decorrentes deste Pedido de Reserva, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM MERCADO DE BOLSA OU BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE CONVENCIONAL DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO NAS COTAS REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, POSTO QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL E, ASSIM, OS INVESTIDORES QUE PRETENDEM ADQUIRIR AS COTAS ESTÃO SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E RISCOS, DENTRE OUTROS AQUELES RELACIONADOS COM A VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, A LIQUIDEZ DAS COTAS E A OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES EM BOLSA, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU INVESTIMENTO.**

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DO GESTOR OU DE QUAISQUER TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO-FGC.**

**POR FIM, O INVESTIDOR DECLARA (A) TER OBTIDO EXEMPLAR DO PROSPECTO PRELIMINAR, (B) TER CONHECIMENTO DO SEU TEOR QUANDO DO PREENCHIMENTO DOS CAMPOS CONSTANTES DESTES PEDIDO DE RESERVA E DA ASSINATURA DESTES PEDIDO DE RESERVA, E (C) TER CONHECIMENTO DOS RISCOS RELACIONADOS À OFERTA, BEM COMO DOS DEMAIS RISCOS DESCRITOS NA SEÇÃO "5 - FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 56 A 69 DO PROSPECTO PRELIMINAR.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DE SEU OBJETIVO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes este Pedido de Reserva, apondo suas assinaturas nos campos 30 e 31 abaixo, em três vias de igual teor e para um só efeito, na presença de testemunhas que também o assinam, no campo 32 abaixo.

30 - DECLARO PARA TODOS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE INSTRUMENTO

LOCAL  
DATA

INVESTIDOR OU REPRESENTANTE(S)  
LEGAL(IS)/PROCURADOR(ES)

31 – CARIMBO E ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER, DO BB-BI, DA GUIDE OU DO PARTICIPANTE ESPECIAL, CONFORME O CASO:

LOCAL  
DATA

( ) COORDENADOR LÍDER  
( ) BB-BI  
( ) GUIDE  
( ) PARTICIPANTE ESPECIAL:

32 – TESTEMUNHAS

NOME:  
CPF:

NOME:  
CPF:

# ANEXO I AO PEDIDO DE RESERVA – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E TERMO DE ADESÃO

## BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

CÓDIGO ISIN Nº BRRBRSTF006

Condicionado

Não Condicionado

Nº

Boletim de Subscrição ("Boletim de Subscrição") relativo à distribuição pública de até 2.000.000 cotas de classe única da primeira emissão de cotas do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar fundos de investimento, nos termos 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, CEP 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo" ou "Administradora") ("Oferta" e "Emissão"), todas nominativas e escriturais ("Cotas"), a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"), sob coordenação da Rio Bravo, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), e do BB – Banco de Investimento S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, Sala 3701, Centro, CEP 20031-923, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30, na qualidade de coordenador ("BB-BI"), e **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-08, na qualidade de instituição intermediária da Oferta ("Guide" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BB-BI, os "Coordenadores"), contando, ainda, com a participação de determinada(s) instituição(ões) consorciada(s) autorizada(s) a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciada(s) junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), contratada(s) pelo Coordenador Líder, para participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"). **A Oferta foi registrada na CVM em [=] de [=] de 2020, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/[=].**

O Fundo foi constituído por meio do *Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário*, celebrado pela Administradora em 14 de fevereiro de 2020, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento ("Regulamento"). O Regulamento foi alterado pela Administradora por meio (i) do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 28 de maio de 2020, que também aprovou a Emissão de Cotas do Fundo dentro do limite do capital autorizado previsto no Regulamento, bem como a realização da Oferta nos termos do "Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo"; e (ii) do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário*", datado de 19 de junho de 2020.

O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas de Primeira Emissão do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Prospecto") contém informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo informações sobre (1) o Fundo, seu setor de atuação e atividades; (2) as características das Cotas; (3) os termos e condições da Oferta; e (4) os riscos a ela inerentes. **LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**, em especial as seções "5 – FATORES DE RISCO", nas páginas 56 a 69 do Prospecto, para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição de Cotas que devem ser considerados na tomada de decisão de investimento.

Salvo quando definidos neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Anúncio de Início ou no Prospecto.

### SUBSCRITOR

1. Nome/Razão Social			2. CPF/CNPJ	
3. Endereço		4. Número	5. Complemento	6. Bairro
7. CEP	8. Cidade	9. Estado		10. País

11. Código de Área	12. Telefone fixo	13. Telefone celular	14. E-mail
15. Nº Banco		16. Nº Agência	17. Conta Corrente
<b>PESSOA FÍSICA</b>			
18. Identidade	19. Órgão Emissor/UF	20. Data Nascimento	21. Nacionalidade
<b>PESSOA JURÍDICA</b>			
23. Data de Constituição	24. Representante(s) Legal(is) ou Procurador(es)		25. CPF Representante(s) Legal(is) / Procurador(es)
<b>DECLARAÇÕES</b>			
26.a. <input type="checkbox"/> <b>O INVESTIDOR DECLARA SER PESSOA VINCULADA À OFERTA PARA OS FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.</b>			
26.b. <input type="checkbox"/> <b>O INVESTIDOR DECLARA NÃO SER PESSOA VINCULADA À OFERTA PARA OS FINS DO DISPOSTO NO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.</b>			
Para fins das Declarações acima, são consideradas "Pessoas Vinculadas": (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores da Administradora, de sua controladora e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.			
<b>QUANTIDADE DE VALORES MOBILIÁRIOS SUBSCRITOS</b>			
27. Quantidade Total de Cotas Alocadas		28. Preço por Cota (R\$) R\$100,00	
29. Valor Total a ser Pago pelo Subscritor (R\$)			
<b>FORMA DE PAGAMENTO</b>			
30.a <input type="checkbox"/> DOC/TED em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente
30.b <input type="checkbox"/> Débito em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente
<b>FORMA DE DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO</b>			
31. <input type="checkbox"/> Crédito em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Conta Corrente

<b>CLÁUSULAS CONTRATUAIS</b>
1. Nos termos deste Boletim de Subscrição, o subscritor ("Subscritor") subscreve o número de Cotas indicado no <u>campo 27</u> acima, ao Preço por Cota indicado no <u>campo 28</u> acima. O Fundo é, neste ato, representado pelo <u>Coordenador Líder</u> , pelo <u>BB-BI</u> , pela <u>Guide</u> ou por um dos <u>Participantes Especiais</u> , conforme identificado no <u>campo 33</u> abaixo, com base nos poderes que lhe foram outorgados, atuando como mandatário do Fundo.
2. A manutenção da Oferta encontra-se condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 550.000 Cotas (" <u>Volume Mínimo da Oferta</u> ").
3. O Preço por Cota deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis. O

Subscritor, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, autoriza o Coordenador Líder, o BB-BI, a Guide ou o Participante Especial infra indicado, conforme o caso, a debitar a conta corrente indicada no campo 30.b acima, até o montante no campo 29 acima, na data de liquidação da Oferta, observado o disposto neste Boletim de Subscrição.

3.1. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, Subscritor, neste ato, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400:

**PREENCHER SOMENTE EM CASO DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA**

- a)  condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição da totalidade das Cotas da Oferta (sem considerar as da Opção de Lote Adicional) até o término do prazo de distribuição; ou
- b)  condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição do montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta (550.000 Cotas), mas inferior ao Volume Total da Oferta (sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional).

3.1.1. Na hipótese de implementação da condição prevista na Cláusula 3.1(b) acima, o Subscritor obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a subscrever e integralizar:

**PREENCHER SOMENTE CASO TENHA SIDO SELECIONADA A OPÇÃO "B" NO ITEM 3.1 ACIMA**

- a)  a totalidade das Cotas correspondentes ao Valor Total indicado no campo 29; ou
- b)  proporção de Cotas aqui demandada (indicada no campo 27) em relação ao total de cotas inicialmente objeto da Oferta, porém aplicada sobre o total de Cotas efetivamente colocado, sendo que o Subscritor se declara ciente que, nesta hipótese, a quantidade de Cotas adquiridas pelo Subscritor poderá ser inferior ao Montante Mínimo de Investimento, sendo que não há nenhuma garantia de que o Subscritor venha a adquirir a quantidade de Cotas desejada.

4. O Subscritor somente poderá desistir de seu compromisso de subscrição anteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e, conforme o caso, nas hipóteses de: (i) a Oferta ser suspensa nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (ii) a Oferta ser modificada nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400. Para desistir da Oferta nos termos deste item, o Subscritor deverá informar sua decisão de revogar sua aceitação à Oferta à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que houver sido comunicada a suspensão ou modificação da Oferta. Referida comunicação deverá ser realizada através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, bem como enviada diretamente aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta. Na hipótese de modificação da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições.

§1º Caso o Subscritor não informe sua decisão de desistência deste Boletim de Subscrição nos termos desta Cláusula 4, este Boletim de Subscrição será considerado válido e o Subscritor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento indicado no campo 29 acima.

§2º O comunicado ao mercado referido nesta Cláusula 4 e na Cláusula 5 abaixo será imediatamente divulgado, em meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, em caso de suspensão, cancelamento, revogação ou qualquer modificação dos termos e condições da Oferta ("Anúncio de Retificação").

§3º Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir do Pedido de Reserva apresentado (e, conseqüentemente, deste Boletim de Subscrição), sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, ao BB-BI, à Guide ou ao Participante Especial que recebeu o seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida instituição, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até as 16h do 2º (segundo) Dia Útil após a disponibilização do Prospecto Definitivo. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, este Boletim de Subscrição deverá ser mantido.

5. Caso não haja a conclusão da Oferta (inclusive em razão de não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta), todos os boletins de subscrição serão automaticamente cancelados e o Subscritor será comunicado pela respectiva Instituição Participante da Oferta sobre a resilição, revogação ou cancelamento, conforme o caso, que também será objeto de Anúncio de Retificação.

6. Caso o Subscritor já tenha efetuado o pagamento do valor calculado no campo 29 acima e (a) o Subscritor venha a desistir deste Boletim de Subscrição, nos termos da Cláusula 4 acima, ou (b) ocorra a hipótese prevista na Cláusula 5 acima, deverão ser restituídos integralmente ao Subscritor os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, em até 5 (cinco) dias úteis contados (i) do pedido de cancelamento deste Boletim de Subscrição, nos termos da Cláusula 4 acima, ou (ii) do cancelamento da Oferta, nos termos da Cláusula 5 acima, mediante crédito em conta corrente na forma indicada no campo 31 acima.

Caso o subscritor tenha optado por realizar a subscrição condicionada de Cotas na forma da Cláusula 3.1 acima e já tenha efetuado o pagamento do valor calculado no campo 29 acima, aplicar-se-á também o disposto abaixo:

- a) Caso a condição prevista na Cláusula 3.1.a acima não se implemente, os valores que já tenham sido desembolsados pelo Subscritor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.
- b) Caso, cumulativamente, (i) a condição prevista na Cláusula 3.1.b acima se implemente, e (ii) o Subscritor tenha indicado sua intenção de subscrever a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta (item 3.1.1.b acima), a diferença entre o preço de integralização pago e o preço de integralização das Cotas efetivamente alocadas ao Subscritor ser-lhe-á integralmente devolvida, sem juros, acrescida de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 dias úteis contados da data de liquidação.

8. O presente Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observado o disposto nas Cláusulas 4, 5 e 6 acima, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

9. As Cotas objeto da Oferta são nominativas e escriturais e mantidas em nome de seus titulares em conta de depósito em instituição financeira, sem emissão de certificados. As Cotas garantem aos seus titulares todos direitos a que se refere o Regulamento, fazendo seus titulares jus à distribuição de resultados que vierem a ser declarados pelo Fundo a partir da data de liquidação da Oferta.

10. Fica a Itaú Corretora de Valores S.A., na qualidade de instituição prestadora de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, autorizada a registrar em nome do Subscritor a quantidade de Cotas identificada no campo 27 acima, observado o disposto na Cláusula 3.1 e seguintes.

11. Tendo recebido neste ato a totalidade do valor indicado no campo 29 acima, o Coordenador Líder, o BB-BI, a Guide ou o Participante Especial, conforme o caso, dá ao Subscritor, também neste ato, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação ao pagamento do valor indicado no campo 29 acima. Da mesma forma, tendo recebido neste ato a quantidade de Cotas indicada no campo 27 acima, o Subscritor dá ao Fundo e ao Coordenador Líder, ao BB-BI, à Guide ou ao Participante Especial, neste ato, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação à entrega da quantidade de Cotas indicadas no campo 27 acima.

12. O Subscritor assina o Termo de Adesão anexo anuindo com todas as condições do Regulamento do Fundo e do Prospecto, cujos termos declara conhecer e aceitar, e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como seu procurador, o Coordenador Líder, o BB-BI, a Guide ou o Participante Especial, conforme o caso, conferindo-lhe poderes para, isoladamente, formalizar, em nome e por conta do Subscritor o recibo de pagamento das Cotas.

13. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas ou conflitos decorrentes deste Boletim de Subscrição, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM MERCADO DE BOLSA OU BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE CONVENCIONAL DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO NAS COTAS REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, POSTO QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL E, ASSIM, OS INVESTIDORES QUE PRETENDEM ADQUIRIR AS COTAS ESTÃO SUJEITOS A PERDAS**

**PATRIMONIAIS E RISCOS, DENTRE OUTROS AQUELES RELACIONADOS COM A VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, A LIQUIDEZ DAS COTAS E A OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES EM BOLSA, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU INVESTIMENTO.**

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DO GESTOR OU DE QUAISQUER TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO-FGC.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DE SEU OBJETIVO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes este Boletim de Subscrição, apondo suas assinaturas nos campos 32 e 33 abaixo, em três vias de igual teor e para um só efeito, na presença de testemunhas que também o assinam, no campo 34 abaixo.

O Subscritor declara:

- i) ter conhecimento da forma de obtenção do Prospecto, por meio eletrônico, nos seguintes websites:
  - (i) no website <https://www.riobravo.com.br/fundos> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse FII Rio Bravo Renda Residencial)
  - (ii) no website [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse FII Rio Bravo Renda Residencial);
  - (iii) no website "[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)", no "Menu" principal, clicar no link "Fundos", clicar no link "Consulta à Informações de Fundos", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", digitar no primeiro campo "Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário", clicar no link "Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida, clicar no link "Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/06/2016, acesse o sistema Fundos.NET (clique aqui)" e, por fim, selecionar "Prospecto Definitivo"; e
  - (iv) no website <http://www.b3.com.br> (neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "ofertas públicas" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").
- ii) (a) ter obtido exemplar do Prospecto, (b) ter conhecimento do seu teor quando do preenchimento dos campos constantes deste Boletim de Subscrição e da assinatura deste Boletim de Subscrição, e (c) ter conhecimento dos riscos relacionados à oferta, bem como dos riscos descritos na seção "5 - Fatores de Risco", nas páginas 56 a 69 do Prospecto;
- iii) ter obtido exemplar do Regulamento do Fundo e ter conhecimento do seu teor quando do preenchimento dos campos constantes deste Boletim de Subscrição;
- iv) ter observado o Montante Mínimo de Investimento;
- v) não ter efetuado e se comprometer a não efetuar Pedido de Reserva perante mais de uma Instituição Participante da Oferta;
- vi) estar ciente de que o presente instrumento não substitui os documentos da Oferta, os quais deve subscrever, conforme necessário, sob pena de comprometer sua participação na Oferta;
- vii) ter tido amplo acesso a todas as informações que julgou necessárias e suficientes para embasar a presente decisão de adquirir as Cotas, e que tais informações não constituirão, em hipótese alguma, sugestão de investimento nas Cotas, nem garantia de resultados;
- viii) para todos os fins: (a) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (b) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos no Prospecto; (c) estar ciente de que os Coordenadores não são obrigados a atualizar qualquer informação sobre o Fundo, ou a situação econômico-financeira do Fundo, obrigando-me a obter essas informações de modo independente; (d) ter conhecimento de que a participação do Coordenador Líder, do BB-BI e da Guide não implica julgamento sobre a qualidade do Fundo, tampouco garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nas Cotas; e (e) que os recursos utilizados para a integralização das Cotas não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998;
- ix) ter plena ciência de que o Coordenador Líder da Oferta é a própria Administradora do Fundo, que será remunerada por tal atividade com recursos decorrentes da integralização das Cotas;



## Anexo I ao Boletim de Subscrição

### TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 36.517.660/0001-91

INVESTIDOR					
1. Nome/Razão Social				2. CPF/CNPJ	
3. Endereço			4. Número	5. Complemento	6. Bairro
7. CEP	8. Cidade		9. Estado		10. País
11. Código de Área	12. Telefone fixo		13. Telefone celular		14. E-mail
PESSOA FÍSICA					
15. Identidade	16. Órgão Emissor/UF	17. Data Nascimento	18. Nacionalidade	19. Estado Civil	
PESSOA JURÍDICA					
20. Data de Constituição	21. Representante(s) Legal(is) / Procurador(es)				22. CPF Representante(s) Legal(is)

Eu, investidor, acima qualificado, do **RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.517.660/0001-91 ("Fundo"), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob nº 72.600.026/0001-81 ("Administradora"), na qualidade de subscritor de cotas no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão do Fundo ("Oferta"), venho, na forma deste instrumento ("Termo de Adesão"), declarar que:

- (i) obtive, no ato da minha primeira subscrição de cotas, um exemplar devidamente atualizado do regulamento do Fundo e dos prospectos preliminar e definitivo da Oferta ("**Regulamento**" e "**Prospectos**", respectivamente), tendo lido e entendido o inteiro teor desses documentos, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, declarando, nesse sentido e ainda, estar ciente e de acordo com **(a)** a política de investimento adotada pelo Fundo; **(b)** a futura composição da carteira do Fundo; **(c)** os valores de responsabilidade do Administrador e aqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à taxa de administração e a remuneração dos demais prestadores de serviço do Fundo; e **(d)** os fatores de risco envolvidos no investimento em cotas de emissão do Fundo, conforme descritos nos Prospectos, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento por mim pretendido;
- (ii) fiz minha própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando minha situação financeira e meus objetivos de investimento, tomei a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização das cotas. Para tanto, tive acesso a todas as informações que julguei necessárias à tomada da decisão de investimento nas cotas;

- (iii) a política de investimento do Fundo e os riscos aos quais o Fundo está sujeito estão de acordo com a minha situação financeira, meu perfil de risco e minha estratégia de investimento;
- (iv) estou de acordo e ciente de que: **(a)** os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia do Administrador, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos de investimento sob controle comum, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC; **(b)** não obstante a adoção, por parte do Administrador de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos a riscos, incluindo, mas não se limitando, àqueles descritos nos Prospectos, tais como os riscos provenientes das flutuações de mercado, entre outros, sendo que poderá haver, portanto, perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido; e **(c)** todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo e à Oferta serão divulgados, ampla e imediatamente, pelo Administrador, nos termos de sua política de divulgação de fato relevante, disponível para consulta no *website* [http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco\\_e\\_Compliance.aspx](http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx), de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo;
- (v) tenho ciência de que a Administradora e/ou o Gestor, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo e/ou resgate de cotas, ou quaisquer outras perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, bem como em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo;
- (vi) estou ciente de que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de suas cotas;
- (vii) estou ciente de que, na qualidade de cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável não poderei exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (viii) estou ciente de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliários não representa garantia de resultados futuros do Fundo;
- (ix) estou ciente de que há possibilidade de alteração do Regulamento em decorrência de normas legais, regulamentares ou de determinação da CVM, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (x) estou ciente de que, no caso de opção por subscrição condicionada, a não ocorrência da condição escolhida ensejará a devolução dos valores, sem que sejam acrescidos quaisquer rendimentos ou correções monetárias;
- (xi) estou ciente de que na hipótese de cancelamento da Oferta em razão do não atingimento do Volume Mínimo da Oferta haverá a devolução dos valores, sem que sejam acrescidos quaisquer rendimentos ou correções monetárias;
- (xii) me obrigo a manter a documentação de cadastro atualizada, de acordo com as regras vigentes, e estou ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações e distribuição de resultados das cotas do Fundo de minha titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;
- (xiii) os recursos que serão utilizados na integralização das minhas cotas não são ou serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
- (xiv) tenho ciência de que as estratégias de investimento do Fundo podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo;

- (xv) tenho pleno conhecimento que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento, obrigando-me a prestar à Administradora quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas; e
- (xvi) responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações.

Ademais (favor assinalar conforme aplicável):

**Autorizo** a Administradora a encaminhar as comunicações relativas ao Fundo para o e-mail informado no campo 14 do quadro acima indicado.

**Não autorizo** a Administradora a encaminhar as comunicações relativas ao Fundo por via eletrônica.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento ou nos Prospectos.

---

[Local], [Data]

---

**INVESTIDOR**