

RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 17.329.029/0001-14

Administrado por

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

CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO

RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

no montante de até

R\$150.000.031,50

Código ISIN nº BRRBFFCT008

Código de Negociação na B3: "RBF11"

Classificação de Fundos ANBIMA:

FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários



O RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") realizará sua 2ª 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", respectivamente), no montante de, no máximo, 1.976.285 de Cotas, e, no mínimo, 263.504 Cotas ("Emissão"), sendo o preço de emissão de cada Cota equivalente a R\$75,90 ("Preço por Cota"), fixado com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas e autorizadas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 no período de três meses entre 27 de maio de 2019 e 27 de agosto de 2019, com desconto de 11,50%, perfazendo o montante total de, no máximo, R\$150.000.031,50 ("Volume Total da Oferta") e, no mínimo, R\$19.999.953,60. No âmbito da Oferta, cada Investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever um montante (i) mínimo de investimento de R\$3.036,00, correspondentes a 40 Cotas, e (ii) máximo de investimento de 197.628 Cotas, equivalentes a 10% das Cotas, considerando-se a distribuição do Volume Total da Oferta. O custo unitário de distribuição da Oferta de R\$3,19 será acrescido ao Preço por Cota, sendo o preço de emissão por Cota igual a R\$79,09 ("Custo Unitário de Distribuição" e "Preço de Emissão", respectivamente). O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.

OFERTA	PREÇO POR COTA (R\$)**	CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO (R\$)***	PREÇO DE EMISSÃO (R\$)****
Por Cota	75,90	3,19	79,09
Volume Total*	150.000.031,50	6.304.349,15	156.304.380,65

* Sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional.

** O valor do Preço por Cota, observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.

*** O valor em reais do Custo Unitário de Distribuição.

**** Valor em reais equivalente ao Preço de Emissão, o que corresponde ao somatório do Preço por Cota e do Custo Unitário de Distribuição.

O Fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administradora"). A Oferta será coordenada pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913 – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), e sendo que o processo de distribuição pública das Cotas contará com a participação da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo"), e da Plural S.A. Banco Múltiplo, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 228, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Banco Plural" e, em conjunto com a Rio Bravo, "Coordenadores Contratados"), de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à 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 o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta").

Será garantido aos cotistas do Fundo que estejam em dia com as suas obrigações em 20 de setembro de 2019 ("Cotistas"), o direito de preferência, total ou parcial, na subscrição e integralização das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional), na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, em percentual correspondente a 540,010% das cotas detidas pelo Cotista, a ser exercido durante o período de 15 Dias Úteis, a partir do Dia Útil subsequente à disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início ("Direito de Preferência"). Caso a quantidade de Cotas a cuja subscrição o Cotista faça jus não seja um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

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 395.257 Cotas, correspondente a R\$30.000.006,30, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério da Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder, 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. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas da Opção de Lote Adicional no âmbito do exercício do Direito de Preferência ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.

A Oferta terá como público (i) investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, carteiras administradas, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "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 8º do regulamento do Fundo datado de 6 de setembro de 2019, devidamente registrado no 5º Cartório de Registro de Títulos e Documentos sob o nº 1567011 ("Regulamento"), tendo sido aprovadas por meio do ato único da Administradora, de 20 de setembro de 2019, conforme alterado pelo Ato Único da Administradora, de 17 de dezembro de 2019.

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

A OFERTA ESTÁ SUJEITA À PRÉVIA ANÁLISE E APROVAÇÃO DA CVM, SENDO QUE O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 20 DE SETEMBRO DE 2019, 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, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da B3 e da CVM, indicadas no item "Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta" da Seção "2. Características da Oferta", nas páginas 37 a 39 deste Prospecto.

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.

A autorização para o registro da Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora, de sua política de investimento, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

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/ou Investidores e ao Fundo, vide seção "Tributação", que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas e/ou Investidores. 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.

O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "3. FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 42 A 55 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS 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 E/OU INVESTIDORES. OS INVESTIDORES 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 AS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

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

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES CONTRATADOS



Este Prospecto Preliminar é datado de 20 de janeiro 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 do Administrador, do Coordenador Líder e do Comitê de Valores Mobiliários.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**COMUNICADO SOBRE ALTERAÇÕES AO PROSPECTO PRELIMINAR DISPONIBILIZADO
EM 16 DE JANEIRO DE 2020**

O Coordenador Líder e o Fundo comunicam que alteraram o Cronograma Estimado da Oferta, especificamente, as datas de (i) "Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3", (ii) "Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3", (iii) "Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador", (iv) "Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador", (v) "Liquidação Física e Financeira do Direito de Preferência", e (vi) disponibilização do "Comunicado sobre o Direito de Preferência".

O Coordenador Líder e o Fundo ressaltam que as alterações realizadas não dizem respeito aos termos e condições da Oferta nem às Cotas do Fundo objeto da Oferta, os quais permanecem absolutamente inalterados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TUDO INVESTIDOR E/OU COTISTA, CONFORME O CASO, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES 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 É, CONSEQUENTEMENTE, O INVESTIDOR E/OU COTISTA 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 DESTES 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 E/OU COTISTA. 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 E/OU COTISTA.

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 DESTES 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 DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTES 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 E/OU COTISTAS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	7
1. SUMÁRIO	18
1.1. <i>Resumo das Características da Oferta</i>	18
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	25
2.1. <i>Público Alvo da Oferta</i>	25
2.2. <i>Montantes Mínimo e Máximo de Investimento</i>	25
2.3. <i>Volume da Oferta e Preço de Emissão</i>	25
2.4. <i>Direito de Preferência</i>	26
2.5. <i>Distribuição Parcial</i>	26
2.6. <i>Prazos de Distribuição</i>	27
2.7. <i>Procedimento de Alocação</i>	27
2.8. <i>Plano de Distribuição</i>	27
2.9. <i>Forma de Colocação das Cotas objeto da Oferta</i>	28
2.10. <i>Oferta Não Institucional</i>	28
2.11. <i>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</i>	30
2.12. <i>Oferta Institucional</i>	31
2.13. <i>Critério de Colocação da Oferta Institucional</i>	32
2.14. <i>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</i>	32
2.15. <i>Subscrição e Integralização das Cotas</i>	32
2.16. <i>Alocação e Liquidação da Oferta</i>	33
2.17. <i>Negociação das Cotas</i>	35
2.18. <i>Histórico de Negociação das Cotas do Fundo</i>	35
2.19. <i>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta</i>	36
2.20. <i>Normas de Conduta</i>	36
2.21. <i>Inadequação da Oferta Investidores</i>	37
2.22. <i>Suspensão e Cancelamento da Oferta</i>	37
2.23. <i>Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta</i>	37
2.24. <i>Deliberação da Oferta</i>	39
2.25. <i>Regime de Colocação</i>	39
2.26. <i>Contrato de Distribuição</i>	39
2.27. <i>Cronograma Estimativo</i>	40
2.28. <i>Destinação dos Recursos</i>	40
3. FATORES DE RISCO.....	42
3.1. <i>Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas</i>	42
3.2. <i>Riscos de Liquidez das Cotas</i>	42
3.3. <i>Riscos de Liquidez da Carteira do Fundo</i>	42
3.4. <i>Risco Relativo à Concentração das Cotas</i>	43
3.5. <i>Risco de Aporte de Recursos Adicionais</i>	43
3.6. <i>Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos</i>	43
3.7. <i>Risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos ativos</i>	43
3.8. <i>Risco de Concentração da Carteira do Fundo</i>	44

3.9. Riscos Tributários.....	44
3.10. Riscos de Mercado.....	45
3.11. Riscos de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo.....	46
3.12. Riscos do Setor Imobiliário (Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário)	46
<i>Risco de Desvalorização de Imóveis.....</i>	<i>47</i>
<i>Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários</i>	<i>47</i>
<i>Risco de Aumento dos Custos de Construção.....</i>	<i>47</i>
<i>Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento</i>	<i>48</i>
<i>Risco de Vacância.....</i>	<i>48</i>
<i>Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis.....</i>	<i>48</i>
<i>Risco de Sinistro.....</i>	<i>48</i>
<i>Risco de Desapropriação.....</i>	<i>48</i>
<i>Risco de Regularidade dos Imóveis.....</i>	<i>49</i>
<i>Risco de Despesas Extraordinárias.....</i>	<i>49</i>
<i>Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis.....</i>	<i>49</i>
<i>Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis.....</i>	<i>49</i>
<i>Riscos Ambientais: Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais.....</i>	<i>49</i>
3.13. Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior.....	50
3.14. Risco de Custos Relativos a eventuais reclamações de terceiros.....	50
3.15. Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo.....	50
3.16. Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimento.....	50
3.17. Risco de Crédito das Cotas de FII.....	51
3.18. Risco de Crédito dos Emissores dos Ativos de Liquidez.....	51
3.19. Desempenho Passado	51
3.20. Risco de alteração do Regulamento.....	51
3.21. Risco Jurídico	51
3.22. Risco Regulatório	51
3.23. Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis	51
3.24. Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado.....	52
3.25. Risco de Diluição	52
3.26. Risco de Colocação Parcial da Oferta.....	52
3.27. Risco de Não Concretização da Oferta	52
3.28. Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador.....	53
3.29. Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta.....	53
3.30. Riscos Arelados aos Fundos Investidos.....	53
3.31. Risco de Conflito de Interesse	53
3.32. Risco de Governança.....	54
3.33. Risco Operacional.....	54
3.34. Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas	54
3.35. Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários	54
3.36. Riscos Relacionados às garantias dos ativos: Execução das Garantias Eventualmente Areladas aos CRI e Necessidade de Aperfeiçoamentos das Garantias.....	55

3.37.	<i>Riscos Relativos às Operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.....</i>	<i>55</i>
4.	SUMÁRIO DO FUNDO	56
4.1.	<i>Base legal</i>	<i>56</i>
4.2.	<i>Público Alvo do Fundo.....</i>	<i>56</i>
4.3.	<i>Patrimônio do Fundo.....</i>	<i>56</i>
4.4.	<i>Assembleia Geral.....</i>	<i>56</i>
4.5.	<i>Prazo</i>	<i>58</i>
4.6.	<i>Objeto.....</i>	<i>58</i>
4.7.	<i>Política de investimento.....</i>	<i>59</i>
4.8.	<i>Distribuição de Resultados</i>	<i>61</i>
4.9.	<i>Dissolução e Liquidação</i>	<i>61</i>
4.10.	<i>Taxas e encargos do Fundo.....</i>	<i>62</i>
4.11.	<i>Formador de Mercado</i>	<i>63</i>
4.12.	<i>Consultor de Investimento</i>	<i>63</i>
4.13.	<i>Características das Cotas</i>	<i>63</i>
4.14.	<i>Novas Emissões de Cotas.....</i>	<i>64</i>
4.15.	<i>Substituição da Administradora.....</i>	<i>65</i>
4.16.	<i>Visão geral do Gestor sobre o mercado de fundos de fundos de investimento imobiliário</i>	<i>65</i>
4.17.	<i>Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência .</i>	<i>79</i>
5.	PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	80
5.1.	<i>Administradora, Escriturador, Custodiante e Controlador.....</i>	<i>80</i>
5.2.	<i>Coordenador Líder.....</i>	<i>80</i>
5.3.	<i>Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</i>	<i>81</i>
5.4.	<i>Plural S.A. Banco Múltiplo</i>	<i>84</i>
5.5.	<i>Gestor.....</i>	<i>85</i>
6.	DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO	89
6.1.	<i>Demonstrativos dos Custos da Distribuição</i>	<i>89</i>
6.2.	<i>Custo Unitário de Distribuição</i>	<i>89</i>
6.3.	<i>Contrato de Garantia de Liquidez</i>	<i>90</i>
7.	TRIBUTAÇÃO.....	91
7.1.	<i>Regras de Tributação do Fundo</i>	<i>91</i>
7.2.	<i>Tributação aplicável aos Investidores</i>	<i>92</i>
8.	REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	94
8.1.	<i>Taxa de Administração.....</i>	<i>94</i>
8.2.	<i>Remuneração do Escriturador.....</i>	<i>95</i>
8.3.	<i>Remuneração do Controlador</i>	<i>95</i>
8.4.	<i>Taxa de Custódia.....</i>	<i>95</i>

9. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES, RELACIONAMENTOS E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE.....	96
9.1. Informações sobre as Partes	96
9.2. Relacionamento entre as Partes	97
9.3. Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo	99
10. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS.....	100
10.1. Informações aos Cotistas.....	100
10.2. Remessa de Informações à CVM.....	101
11. INFORMAÇÕES RELEVANTES	102
11.1. Esclarecimentos a Respeito da Oferta	102
12. ATENDIMENTO AOS COTISTAS	104
12.1. Atendimento aos Cotistas	104
13. ANEXOS.....	105
ANEXO I – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR	107
ANEXO II – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	111
ANEXO III – REGULAMENTO VIGENTE	115
ANEXO IV – ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO.....	173
ANEXO V – ESTUDO DE VIABILIDADE	183

DEFINIÇÕES

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

Abrasce	Associação Brasileira de Shopping Centers.
Administradora ou BRL TRUST	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral	É a assembleia geral de titulares de cotas do Fundo, que se encontra disciplinada no item 4.4 da Seção "Sumário do Fundo".
Ativos Alvo	Cotas de FII, CRIs, LCIs e LHs, os quais serão objeto de realização de investimentos, preponderantemente pelo Fundo.
Ativos de Liquidez	Cotas de fundos de investimento ou títulos, públicos ou privados, de renda fixa, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pela Administradora ou empresas a ele ligadas, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, caso haja parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Alvo e que não seja objeto de distribuição de resultados, nos termos do Regulamento.
Auditor Independente	Grant Thornton Auditores Independentes, inscrita no CNPJ/ME nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 105, 12º andar, Cidade Monções, São Paulo-SP, CEP 04571-900, auditor independente autorizado pela CVM, responsável pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Banco Plural	Plural S.A. Banco Múltiplo, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 228, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	Documento que formaliza a subscrição e compromisso de integralização das Cotas da Oferta pelo Investidor, inclusive Pessoas Vinculadas, ou pelo Cotista, que poderá ser firmado (a) pelo Investidor (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, o Investidor terá a prerrogativa de formalizar este documento 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) pelo Cotista junto ao Escriturador ou a um agente de custódia autorizado a operar na B3.
Capital Autorizado	A Administradora poderá, caso entenda necessário, para fins de atendimento do objetivo e da Política de Investimento do Fundo, realizar novas emissões de cotas, independente de aprovação prévia dos cotistas e alteração do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$1.000.000.000,00.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia
Comunicado sobre o Direito de Preferência	Comunicado ao mercado sobre a colocação das Cotas no âmbito do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes, a ser divulgado pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores Contratados e pela Administradora, em seus respectivos <i>websites</i> , bem como no <i>website</i> da CVM, após a liquidação do Direito de Preferência. Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item 2.27 da Seção “2. Características da Oferta” deste Prospecto.
Contrato de Distribuição	“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição e Colocação Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas da 2ª Emissão do Rio Bravo IFIX Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário”, celebrado entre a Administradora, o Coordenador Líder e o Gestor, em 14 de janeiro de 2020.

Controlador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
Coordenador Líder ou Genial	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913 – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de coordenador líder da Oferta.
Coordenadores Contratados	Rio Bravo e Banco Plural, em conjunto.
Cotas	Até 1.976.285 cotas do Fundo a serem emitidas no âmbito da Oferta.
Cotas de FII	As cotas de outros fundos de investimento imobiliário a serem adquiridas pelo Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas na Data de Corte, que farão jus ao exercício do Direito de Preferência.
CRI	Os certificados de recebíveis imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo.
Custo Unitário de Distribuição	Valor fixo equivalente a 4,203% sobre o Preço por Cota, no valor de R\$3,19 por Cota subscrita a ser arcado exclusivamente pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta.
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Corte	20 de setembro de 2019, data do Ato Único da Administradora em que foi inicialmente realizada a Aprovação da Oferta.

Data de Liquidação	<p>Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das ordens de investimento formalizadas durante o Período de Reserva e/ou mediante a formalização dos Boletins de Subscrição, pelos Investidores na B3.</p> <p>Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item 2.27 da Seção "2. Características da Oferta" deste Prospecto.</p>
Data de Liquidação do Direito de Preferência	<p>26 de fevereiro de 2020, data na qual será realizada a liquidação física e financeira do Direito de Preferência.</p> <p>Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item 2.27 da Seção "2. Características da Oferta" deste Prospecto.</p>
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos Administrado pela B3.
Dia Útil	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado na cidade de São Paulo ou feriado nacional, e que tenha expediente na B3.
Direito de Preferência	Direito de preferência, total ou parcial, na subscrição e integralização das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional) pelos Cotistas, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, em percentual correspondente a 540,010% das cotas detidas pelo Cotista, a ser exercido durante o Período de Direito de Preferência.
Distribuição Parcial	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.
Emissão	A segunda emissão de cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
Encargos do Fundo	São os custos e despesas descritos no item 4.10 da Seção "4. Sumário do Fundo", que serão debitados automaticamente pela Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.
Escriturador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

Estudo de Viabilidade	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.
FII	Fundos de Investimento Imobiliários, constituídos de acordo com a Instrução CVM 472.
Fundo	Rio Bravo IFIX Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário.
Gestor	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, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08, responsável pela gestão da carteira do Fundo.
IFIX	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3.
IGPM	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
Instituições Participantes da Oferta	São o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente. A Oferta não terá como público alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).
Investidores Institucionais	Fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, carteiras administradas, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Investidores Não Institucionais	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário, a serem adquiridas pelo Fundo.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
LH	Letras Hipotecárias, a serem adquiridas pelo Fundo.
Montante Mínimo de Investimento	No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$3.036,00, correspondentes a 40 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.
Montante Máximo de Investimento	No âmbito da Oferta, cada Cotista e/ou Investidor deverá subscrever um montante máximo de 197.628 Cotas, equivalentes a 10% das Cotas, considerando-se a distribuição do Volume Total da Oferta.
Oferta	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.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

<p>Opção de Lote Adicional</p>	<p>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 395.257 Cotas, correspondente a R\$30.000.006,30, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério da Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder, 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. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas da Opção de Lote Adicional no âmbito do exercício do Direito de Preferência ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.</p>
<p>Participantes Especiais</p>	<p>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 pelos Coordenadores com cada Participante Especial.</p>
<p>Pedido(s) de Reserva</p>	<p>São os pedidos de reserva, que consistem em promessa firme e vinculante de subscrição de Cotas, condicionada ao Volume Mínimo da Oferta, a serem celebrados por Investidores Não Institucionais interessados em investir em Cotas, incluindo, nos limites legais, as Pessoas Vinculadas, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva.</p>
<p>Período de Direito de Preferência</p>	<p>O período de 15 Dias Úteis, a partir do Dia Útil subsequente à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, considerado como o período entre 4 de fevereiro de 2020 e 26 de fevereiro de 2020.</p> <p>Os Cotistas interessados em exercer o seu Direito de Preferência poderão fazê-lo durante o Período de Direito de Preferência (a) até o 14º Dia Útil do Período de Direito de Preferência, junto aos agentes de custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos e procedimentos estipulados pela Central Depositária da B3, independentemente de sua adesão à Oferta junto às Instituições Participantes da Oferta, e (b) até o 15º Dia Útil do Período de Direito de Preferência junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por este estabelecidos.</p>

Período de Reserva	O período de apresentação dos Pedidos de Reserva, para distribuição das Cotas objeto da Oferta ao mercado, com início em 23 de janeiro de 2020 e encerramento em 4 de março de 2020.
Pessoas Vinculadas	<p>Significa qualquer pessoa que seja: (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 da Administradora, dos 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 à Administradora e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora e/ou 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, pela Administradora e/ou 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 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada. Caso haja demanda superior em um 1/3 da quantidade de Cotas, será vedada a participação de Pessoas Vinculadas no rateio das Cotas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, e seus Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente cancelados.</p> <p>As Pessoas Vinculadas terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.</p>

Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e no item 4.7 da Seção "4. Sumário do Fundo".
Prazo de Distribuição	O prazo da distribuição será de até seis meses a contar da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Preço de Emissão	R\$79,09, equivalente ao Preço por Cota somada ao Custo Unitário de Distribuição. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta. Para mais informação vide a Seção "6. Dos Custos de Distribuição" nas páginas 89 e 90 deste Prospecto Preliminar.
Preço por Cota	75,90 por Cota, fixado com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas e autorizadas à negociação na B3 sob o código de negociação "RBFF11", auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 no período de três meses entre 27 de maio de 2019 e 27 de agosto de 2019, com desconto de 11,50%. O Preço por Cota não considera o Custo Unitário de Distribuição, o qual deverá ser arcada pelos Investidores e Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta.
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 Institucionais e os Investidores Não Institucionais. A Oferta não terá como público alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).
Regulamento	O regulamento do Fundo datado de 6 de setembro de 2019, devidamente registrado no 5º Cartório de Registro de Títulos e Documentos sob o nº 1567011.
Rentabilidade Alvo	O Fundo tem como rentabilidade alvo a variação do IFIX, calculada anualmente, sobre o valor integralizado pelos Cotistas e/ou Investidores, conforme o caso, quando da emissão de cotas do Fundo.

<p>Rentabilidade Esperada</p>	<p>O Fundo não possui qualquer rentabilidade alvo ou esperada ou pretendida.</p> <p>A Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito no Anexo III ao Regulamento e na Seção "3. Fatores de Risco" nas páginas 42 a 55 deste Prospecto.</p> <p>"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."</p>
<p>Resolução CMN 4.373</p>	<p>Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.</p>
<p>Rio Bravo</p>	<p>Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob nº 72.600.026/0001-81, na qualidade como coordenador da Oferta.</p>
<p>Taxa de Administração</p>	<p>O valor devido pelo Fundo à Administradora, ao Escriturador, Custodiante, ao Gestor, ao Controlador como forma de remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo.</p> <p>Para mais informações vide Seção "8. Remuneração dos Prestadores de Serviços" nas páginas 94 e 95 deste Prospecto.</p>
<p>Taxa de Performance</p>	<p>O valor a ser pago pelo Fundo, semestralmente, à Administradora, a contar da data de início de sua negociação em ambiente da B3. A Taxa de Performance é equivalente a 20% sobre o rendimento que exceder a variação do IFIX no período. Para mais informações vide Seção "8. Remuneração dos Prestadores de Serviços" nas páginas 94 e 95 deste Prospecto.</p>

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 é de 263.504 Cotas, totalizando R\$19.999.953,60.
Volume Total da Oferta	A quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 1.976.285 Cotas, totalizando R\$150.000.031,50, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional.

1. SUMÁRIO

1.1. 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 "3" Fatores de Risco" nas páginas 42 a 55 deste Prospecto.

Nome do Fundo	Rio Bravo IFIX Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
Administradora	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores Contratados	Rio Bravo e Banco Plural, quando referidos em conjunto.
Gestor	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, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08, responsável pela gestão da carteira do Fundo.
Emissão	2ª Emissão.
Aprovação da Oferta	A Emissão e a Oferta são realizadas dentro do limite de Capital Autorizado do Fundo, conforme previsto no Artigo 8º do Regulamento, tendo sido aprovadas por meio do Ato único da Administradora, de 20 de setembro de 2019, conforme alterado pelo Ato único da Administradora, de 17 de dezembro de 2019.
Preço de Emissão	R\$79,09, equivalente ao Preço por Cota somada ao Custo Unitário de Distribuição. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta. Para mais informação vide a Seção "6. Dos Custos de Distribuição" nas páginas 89 e 90 deste Prospecto Preliminar.
Quantidade Máxima de Cotas da Oferta	1.976.285 Cotas, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional.
Valor Total da Oferta	R\$150.000.031,50, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional.
Quantidade Mínima de Cotas da Oferta	263.504 Cotas.
Volume Mínimo da Oferta	R\$19.999.953,60

Montante Mínimo de Investimento por Investidor	<p>No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$3.036,00, correspondentes a 40 Cotas.</p> <p>Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda o Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.</p> <p>O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.</p>
Montante Máximo de Investimento por Cotista e/ou Investidor	<p>No âmbito da Oferta, o montante máximo de investimento por Cotista e/ou Investidor será de 197.628 Cotas, equivalentes a 10% das Cotas, considerando-se a distribuição do Volume Total da Oferta. O Montante Máximo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.</p>
Opção de Lote Adicional	<p>São as Cotas que representam até 20%, ou seja, até 395.257 Cotas, correspondente a R\$30.000.006,30, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas, a critério da Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder, 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.</p>
Regime de Colocação	<p>Melhores esforços.</p>
Público Alvo da Oferta	<p>A Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. A Oferta não é destinada a clubes de investimento ou a entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>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.</p>
Prazo de Distribuição	<p>O prazo da distribuição será de até seis meses a contar da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p> <p>Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Cotistas e/ou Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, à critério do Coordenador Líder. Nesse caso o Coordenador Líder divulgará ao mercado as novas datas de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.</p>

<p>Forma de Colocação das Cotas</p>	<p>Os Investidores interessados em subscrever as Cotas, incluindo Pessoas Vinculadas, poderão formalizar a suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o disposto abaixo, durante o Período de Reserva.</p> <p>Para mais informações sobre a colocação das Cotas, vide item 2.9 da Seção "2. Características da Oferta" na página 28 deste Prospecto.</p>
<p>Inadequação do Investimento</p>	<p>O investimento em cotas de FIIs não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FIIs têm pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os FIIs 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. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "3. Fatores de Risco", nas páginas 42 a 55 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.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p>
<p>Local de Admissão e Negociação das Cotas</p>	<p>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 "RBFF11", a partir da data a ser informada pela Administradora aos Cotistas.</p> <p>Durante a colocação das Cotas, o Cotista ou Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquiridas pelo Cotista ou Investidor e se converterá em tais Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata temporis</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Os Investidores devem ler atentamente o "Risco dos custos a serem suportados pelos Investidores cujos Boletins de Subscrição serão liquidados junto ao Escriturador", na Seção "3. Fatores de Risco" deste Prospecto, na página 53 deste Prospecto.</p>

<p>Plano de Distribuição</p>	<p>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, 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, no Pedido de Reserva e/ou no Boletim de Subscrição, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a Seção "3. Fatores de Risco" nas páginas 42 a 55 deste Prospecto; e (v) informar os Investidores que sejam pessoas físicas e clientes, antes da formalização das ordens de investimento, do Pedido de Reserva e/ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, sobre a eventual necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.</p> <p>O Plano de Distribuição tem os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição e descritos no item "Plano da Distribuição" na Seção "2. Características da Oferta", na página 27 deste Prospecto.</p>
<p>Oferta Não Institucional</p>	<p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observados o Montante Mínimo de Investimento e o Montante Máximo de Investimento, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais 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.</p> <p>No mínimo, 60% das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta, considerando as Cotas da Opção do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.</p> <p>Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "2" na página 28 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p>

<p>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</p>	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao percentual das Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional das Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas.</p> <p>A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional 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).</p> <p>Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "2" na página 30 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p>Oferta Institucional</p>	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, exclusivamente por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto e observados o Montante Mínimo de Investimento e o Montante Máximo de Investimento. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "2" na página 31 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p>Critério de Colocação da Oferta Institucional</p>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p> <p>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "2" na página 32 deste Prospecto Preliminar.</p>

<p>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p>	<p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i>, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i>, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, veja as Seções "2. Características da Oferta – Direito de Preferência" e "2. Características da Oferta – Negociação da Cotas" nas páginas 26 e 35 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e 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.</p> <p>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 e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. 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 "3. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 53 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.</p>
--	---

Liquidação da Oferta	<p>A Oferta contará com os seguintes processos de liquidação:</p> <p>(i) a liquidação das Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Preferência em 26 de fevereiro de 2020, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 e do Escriturador, conforme o caso, exceto em relação aos Cotistas que condicionarem a adesão à Oferta, cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador;</p> <p>(ii) a liquidação financeira das Cotas subscritas por Investidores, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, poderá ocorrer junto à B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Para mais informações sobre procedimento de Liquidação da Oferta, incluindo rateio, alocação e falha, vide item "Alocação e Liquidação da Oferta" da Seção "2. Características da Oferta", na página 33 deste Prospecto.</p>
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, com foco em cotas de FII, bem como de Ativos de Liquidez, conforme Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto.</p> <p>Para mais informações sobre a Destinação dos Recursos, vide item 2.21 da Seção "2. Características da Oferta" na página 37 deste Prospecto.</p>
Direitos, vantagens e restrições das Cotas	<p>Os direitos, vantagens e restrições das Cotas da Emissão estão descritos no item "4.13. Características das Cotas" da Seção "4. Sumário do Fundo" na página 63 deste Prospecto.</p>
Taxa de ingresso e taxa de saída	<p>Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.</p>
Fatores de Riscos	<p>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "3. FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 42 A 55 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.</p>
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	<p>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.</p>
Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, à B3 e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção "11. Informações Relevantes" na página 102 deste Prospecto.</p>

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Público Alvo da Oferta

A Oferta terá como público (i) investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior; e (ii) fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, carteiras administradas, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior. 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.

2.2. Montantes Mínimo e Máximo de Investimento

No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$3.036,00, correspondentes a 40 Cotas.

Cada Cotista e/ou Investidor deverá, ainda, subscrever um montante máximo de investimento de 197.628 Cotas, equivalentes a 10% das Cotas, considerando-se a distribuição do Volume Total da Oferta.

2.3. Volume da Oferta e Preço de Emissão

Serão objeto da presente Oferta a distribuição do volume máximo de 1.976.285 Cotas do Fundo e o volume mínimo de 263.504 Cotas, pelo Preço de Cota, somando o total da Oferta o valor máximo de R\$150.000.031,50 e mínimo de R\$19.999.953,60. **O Custo Unitário de Distribuição de R\$3,19 será acrescido ao Preço por Cota, sendo o preço de emissão por Cota igual a R\$79,09. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.**

O Preço por Cota foi fixado com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas e autorizadas à negociação na B3 sob o código de negociação "RBFF11", auferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 no período de três meses entre 27 de maio de 2019 e 27 de agosto de 2019, com desconto de 11,50%.

Considerando o descrito acima, a integralização dos recursos captados com a Oferta no Fundo será líquida do Custo Unitário de Distribuição. Desta forma, observa-se que, apesar do Preço por Cota ser equivalente a R\$75,90, considerando a hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta, a expectativa do valor patrimonial, por Cota, será de aproximadamente R\$80,73.

O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta. Para mais informação vide a Seção "6. Dos Custos de Distribuição" nas páginas 89 e 90 deste Prospecto Preliminar.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Volume Mínimo da Oferta.

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, a critério da Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder, 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. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas da Opção de Lote Adicional no âmbito do exercício do Direito de Preferência ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.

2.4. Direito de Preferência

Será garantido aos Cotistas o Direito de Preferência, total ou parcial, na subscrição e integralização das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional), na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, em percentual correspondente a 540,010% das cotas detidas pelo Cotista, a ser exercido durante o Período de Direito de Preferência. Caso a quantidade de Cotas a que o Cotista faz jus no âmbito do Direito de Preferência não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

Para fins de atendimento do item "ii" do parágrafo 2º, do Artigo 8º do Regulamento, será assegurado o direito de cessão e negociação do Direito de Preferência por parte dos Cotistas, inclusive com terceiros.

Durante o Período de Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Na hipótese do Cotista exercer o seu Direito de Preferência condicionando a sua adesão à Oferta conforme o disposto no item 2.5 abaixo, este deverá realizar a subscrição de Cotas diretamente junto ao Escriturador.

2.5. 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 Cotistas e/ou Investidores necessárias para a manutenção da Oferta é de 263.504 Cotas, perfazendo o montante de R\$19.999.953,60.

Caso não haja adesão de Cotistas e/ou Investidores à Oferta em montante correspondente ao Volume Mínimo da Oferta, durante o Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada e a Administradora deverá:

- (i) ratear entre os Cotistas e/ou Investidores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo no período e deduzidos eventuais encargos do Fundo no prazo de cinco Dias Úteis a contar do término do Prazo de Distribuição; e

(ii) proceder com o cancelamento da Oferta.

2.6. Prazos de Distribuição

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

Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Cotistas e/ou Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, à critério do Coordenador Líder. Nesse caso, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados divulgarão ao mercado as novas datas de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.

2.7. Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observados o Montante Mínimo de Investimento e o Montante Máximo de Investimento, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas da Opção do Lote Adicional.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas da Opção do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

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 "3. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 53 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

2.8. 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 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, (iv) recomendar a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, Prospecto, Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a Seção "3. Fatores de Risco", constante nas páginas 42 a 55; e (v) informar os Investidores que sejam pessoas físicas e clientes, antes da formalização das ordens de investimento, do Pedido de Reserva e/ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, sobre a eventual necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.

2.9. Forma de Colocação das Cotas objeto da Oferta

Observado o disposto abaixo, o recebimento dos Pedidos de Reserva ocorrerá durante o Período de Reserva.

Caso haja demanda superior em um 1/3 da quantidade de Cotas, 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 e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente cancelados.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores e os Cotistas poderão, no ato da aceitação à Oferta, quando da assinatura do Pedido de Reserva e/ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, ou do exercício do Direito de Preferência, respectivamente, condicionar a sua adesão: (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Distribuição ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Prazo de Distribuição, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os Investidores ou Cotistas poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Prazo de Distribuição; ou (ii) quantidade 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 no Prazo de Distribuição.

Caso o Investidor ou o Cotista condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor ou o Cotista não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor ou o Cotista.

Caso o Investidor ou o Cotista condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor ou pelo Cotista serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de cinco Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

2.10. Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observados o Montante Mínimo de Investimento e o Montante Máximo de Investimento, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais 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. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE RESERVA ESTARÁ EM CURSO ANTES DO INÍCIO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE RESERVA E AS ORDENS DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO SOBRE O DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

No mínimo, 60% das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta, considerando as Cotas da Opção do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

O Investidor Não Institucional, 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 e o Montante Máximo de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais 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, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **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 "3. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 53 DESTE PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "2. Características da Oferta - Distribuição Parcial", na página 26 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais 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 do respectivo Investidor Não Institucional, 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 na Seção "2. Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 30 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Não Institucional 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 às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, 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 Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "2. Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 36 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "2. Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 30 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 Não Institucionais 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 Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção "2. Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 36 deste Prospecto Preliminar.

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 "3. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 42 A 55 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES 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 ADOPTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE RESERVA ESTARÁ EM CURSO ANTES DO INÍCIO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE RESERVA POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO SOBRE O DIREITO DE PREFERÊNCIA.

2.11. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao percentual das Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional das Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não

Institucional 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 poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva.

2.12. Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, exclusivamente por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até um Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observados Montante Mínimo de Investimento e o Montante Máximo de Investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos as ordens de investimento enviadas 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, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **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 "3. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 53 DESTES PROSPECTOS;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão conforme previsto na Seção "2. Características da Oferta – Distribuição Parcial", na página 26 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até a Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “2. Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 36 deste Prospecto Preliminar.

2.13. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

2.14. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, veja as Seções “2. Características da Oferta – Direito de Preferência” e “2. Características da Oferta – Negociação da Cotas” nas páginas 26 e 35 deste Prospecto Preliminar.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão e 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, (sem considerar as eventuais Cotas da Opção do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

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 “3. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 53 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

2.15. Subscrição e Integralização das Cotas

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

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição e Termo de Adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Administradora e/ou pela Instituição Participante da Oferta com o qual o Investidor realizou sua ordem de investimento.

O Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão poderão ser firmado pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta.

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, nas Datas de Liquidação.

As Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador de Cotas. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3.

Os Investidores e os Cotistas integralizarão cada uma das Cotas pelo Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, o multiplicado pela quantidade de Cotas que vierem a subscrever no âmbito da Oferta.

O Boletim de Subscrição poderá ser firmado pelo Investidor ou pelo Cotista, conforme o caso, 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 eletrônico.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando no ato de subscrição por meio do Boletim de Subscrição.

O Boletim de Subscrição, que será autenticado pela Administradora e/ou pela Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor realizou sua ordem de investimento, 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, conforme alterada.

No ato da formalização da subscrição das Cotas do Fundo pelos Investidores e/ou Cotistas, além da assinatura do Boletim de Subscrição, o Investidor e/ou Cotista 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.

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 do Fundo, praticadas no período da Oferta, comprometendo-se a informá-los com total clareza aos Investidores, potenciais e efetivos.

2.16. Alocação e Liquidação da Oferta

A liquidação financeira das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, a qualquer momento, em uma ou mais datas, dentro do Prazo de Distribuição ("Liquidação da Oferta").

A Oferta contará com os seguintes processos de liquidação:

- (i) a liquidação das Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Preferência em 26 de fevereiro de 2020, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 e do Escriturador, conforme o caso, exceto em relação aos Cotistas que condicionarem a adesão à Oferta, cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador;
- (ii) a liquidação financeira das Cotas subscritas por Investidores, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, poderá ocorrer junto à B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

As ordens e Pedidos de Reserva recebidos serão alocados seguindo o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, conforme o caso, 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 nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, das ordens de investimento recebidas dos Investidores Institucionais e dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, o Coordenador Líder, na Data de Alocação, conforme o Cronograma Estimado da Oferta indicado na página 40 deste Prospecto, verificará 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, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta e, em conjunto com o Administrador e o Gestor, eventual exercício de Opção de Lote Adicional.

Assim, na Data de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observado 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, será vedada a participação de Pessoas Vinculadas no rateio proporcional das Cotas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, e suas ordens de investimento e seus Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente cancelados. Esta previsão não é aplicável ao exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas.

Caso, nas respectivas datas de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou dos Cotistas, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação pelo Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar 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 e aos Cotistas 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 cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores e/ou aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

2.17. 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 "RBFF11", na data a ser informada pela Administradora aos Cotistas.

Durante a colocação das Cotas, o Cotista ou Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquiridas pelo Cotista ou Investidor e se converterá em tais Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* 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 "Risco Dos Custos a serem suportados pelos Investidores cujos Boletins de Subscrição serão liquidados junto ao Escriturador", na Seção "3. Fatores de Risco" na página 53 deste Prospecto.

2.18. Histórico de Negociação das Cotas do Fundo

Cotação das cotas do Fundo nos últimos 5 anos			
Ano	Cotação média	Cotação Mínima	Cotação Máxima
2015	70,20	69,40	71,00
2016	79,97	70,99	88,94
2017	93,72	89,94	97,50
2018	89,23	79,55	98,90
2019	86,32	76,00	115,01

Cotação das cotas do Fundo de cada trimestre dos últimos 2 anos			
Ano	Cotação média	Cotação Mínima	Cotação Máxima
2018			
1º trimestre	94,00	86,15	99,00
2º trimestre	83,96	78,00	88,30
3º trimestre	78,78	77,15	81,00
4º trimestre	85,00	76,31	87,00
2019			
1º trimestre	83,28	79,55	85,53
2º trimestre	86,20	81,04	90,94
3º trimestre	84,83	77,39	88,00
4º trimestre	90,96	76,00	115,01

Cotação das cotas do Fundo nos últimos 6 meses			
Ano	Cotação média	Cotação Mínima	Cotação Máxima
Julho/2019	86,85	85,00	87,50
Agosto/2019	85,67	84,00	88,00
Setembro/2019	81,99	77,39	85,03
Outubro/2019	78,06	76,00	83,75
Novembro/2019	91,39	85,13	95,96
Dezembro/2019	106,15	92,98	115,01

2.19. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

A Administradora, em conjunto com o 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, a Administradora e o Coordenador Líder 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 publicação 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 publicação 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 publicação 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.

2.20. 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 do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens de investimento, Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores e/ou Cotistas, 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 cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada na ordem de investimento, no Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição.

2.21. Inadequação da Oferta 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. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "3. Fatores de Risco" nas páginas 42 a 55 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.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os Investidores e/ou Cotistas 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.

2.22. 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.

2.23. 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 do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da Administradora, da B3 e da CVM:

Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº 373, 4º andar, Cidade Monções, São Paulo, SP, CEP: 04571-050

At.: Gustavo Maltauro

Tel.: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: www.genialinvestimentos.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, neste *website* clicar em "Investimentos", em seguida, clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar no símbolo "+" ao lado de "RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o Prospecto)

Coordenadores Contratados

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: Sr. Paulo Rossetti

Tel.: 11 3509-6600

E-mail: institucionais@riobravo.com.br

Website: www.riobravo.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/rio-bravo-fundo-de-fundos-de-investimento-imobiliario>)

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim, nº 373, 1º andar, São Paulo, SP, CEP: 04571-050

Tel.: (11) 3206-8000

E-mail: estruturacao@bancoplural.com

Website: www.bancoplural.com (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse "Plataforma de Distribuição", em seguida clicar em "Ofertas Públicas" e, em seguida, logo abaixo de "RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o documento procurado)

Administradora

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, São Paulo – SP

At.: Sérgio Dias e Danilo Barbieri

Tel.: (11) 3133-0360

E-mail: juridico.fundos@brltrust.com.br e funds@brltrust.com.br

Website: <https://www.brltrust.com.br/> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://www.brltrust.com.br/?administracao=rio-bravo-ifix-fii&lang=pt>)

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

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 IFIX FUNDO DE FUNDOS 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 IFIX FUNDO DE FUNDOS 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 Antonio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo – SP
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 Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, São Paulo, e no website: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=rio-bravo-ifix-fii&lang=pt>

2.24. Deliberação da Oferta

A Emissão e a Oferta são realizadas dentro do limite de Capital Autorizado do Fundo, conforme previsto no Artigo 8º do Regulamento, tendo sido aprovadas por meio do Ato único da Administradora, de 20 de setembro de 2019, conforme alterado pelo Ato único da Administradora, de 17 de dezembro de 2019.

2.25. Regime de Colocação

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

2.26. Contrato de Distribuição

Adicionalmente, foram contratadas instituições financeiras 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, devendo enviar ao Coordenador Líder o montante total efetivamente distribuído.

2.27. Cronograma Estimativo

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

#	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	20/09/2019
2.	Divulgação do Formulário do Direito de Preferência	23/09/2019
3.	1º Ofício de exigências da CVM	18/10/2019
4.	Protocolo na CVM para fins de atendimento de exigências	17/12/2019
5.	Ofício de Exigências da CVM	02/01/2020
6.	Protocolo na CVM para fins de atendimento de exigências de vícios sanáveis	16/01/2020
7.	Divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado	16/01/2020
8.	Divulgação de versões atualizadas do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado	20/01/2020
9.	Início do Período de Reserva	23/01/2020
10.	Concessão do registro pela CVM	31/01/2020
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início	03/02/2020
12.	Início do Período de Exercício e Negociação do Direito de Preferência	04/02/2020 ⁽⁴⁾
13.	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	19/02/2020
14.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	21/02/2020
15.	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação Física e Financeira do Direito de Preferência	26/02/2020
16.	Comunicado sobre o Direito de Preferência	27/02/2020
17.	Encerramento do Período de Reserva	04/03/2020
18.	Data de Alocação	05/03/2020
19.	Previsão de data de liquidação na B3	10/03/2020
20.	Data estimada para publicação do Anúncio de Encerramento	11/03/2020

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder, 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 "2. Características da Oferta" nos itens "Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" deste Prospecto.

⁽³⁾ Após o encerramento da Oferta e a liberação para negociação pela B3, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas poderão ser negociadas.

⁽⁴⁾ Este prazo é contado a partir do primeiro dia (04/02), inclusive, até o último dia (26/02), inclusive.

2.28. Destinação dos Recursos

Os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, com foco em cotas de FII, bem como de Ativos de Liquidez, conforme Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto.

Os recursos da Oferta serão aplicados pelo Gestor, de forma discricionária, de acordo com os limites de concentração previstos na Política de Investimento, preponderantemente em cotas de FII que tenham sido emitidas no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro, tanto no mercado primário como no secundário, observados os critérios e disposições previstos no Regulamento.

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

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⁽¹⁾
Cotas de FIIs	98,0%	19.599.954,53	98,0%
Ativos de Liquidez.....	2,0%	399.999,07	2,0%
Total	-	19.999.953,60	100,00%

⁽¹⁾ Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos. Tais valores estão sujeitos a alterações, considerando que a Gestor realizará a gestão ativa do Fundo, referidos investimentos poderão ser alterados, a qualquer tempo, observada a Política de Investimento.

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

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⁽¹⁾
Cotas de FIIs	98,0%	147.000.030,87	98,0%
Ativos de Liquidez.....	2,0%	3.000.000,63	2,0%
Total	-	150.000.031,50	100,00%

⁽¹⁾ Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos. Tais valores estão sujeitos a alterações, considerando que a Gestor realizará a gestão ativa do Fundo, referidos investimentos poderão ser alterados, a qualquer tempo, observada a Política de Investimento.

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

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⁽¹⁾
Cotas de FIIs	98,0%	176.400.037,04	98,0%
Ativos de Liquidez.....	2,0%	\$ 3.600.000,76	2,0%
Total	-	180.000.037,80	100,00%

⁽¹⁾ Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos. Tais valores estão sujeitos a alterações, considerando que a Gestora realizará a gestão ativa do Fundo, referidos investimentos poderão ser alterados, a qualquer tempo, observada a 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, observado o disposto no Regulamento e 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 mais informações sobre a Política de Investimento do Fundo e sobre o risco de colocação parcial da Oferta, vide Seções "Sumário do Fundo – Política de Investimento" e "3. Fatores de Risco – Risco de Colocação Parcial da Oferta" nas páginas 59 e 52 deste Prospecto.

3. 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.

3.1. 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 Cotista e/ou Investidor opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento da Oferta, não poderá negociar suas Cotas na B3, o que poderá afetar negativamente o Cotista e/ou Investidor.

3.2. Riscos de Liquidez das Cotas

A aplicação em cotas de um FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os FIIs são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os FIIs são uma modalidade de investimento que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Assim, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário, incluindo o Fundo na condição de investidor de cotas de FII, podem ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, a Oferta não conta com limitação à participação de Investidores e/ou Cotistas, o que pode ter implicações na liquidez das Cotas negociadas no mercado secundário.

Não há qualquer garantia da Administradora, em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao Investidor. Esta última hipótese pode trazer ao Investidor perda de patrimônio. Adicionalmente, não há garantia por parte da Administradora ou do Gestor de possibilidade de venda pelo Fundo das cotas de FII adquiridas no mercado secundário, do aumento do valor patrimonial obtido pelas cotas de FII, ou mesmo garantia de saída do Fundo dos FII cujas cotas sejam adquiridas. A impossibilidade pelo Fundo de vender as cotas de FII ou mesmo de resgatar os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo poderá provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

3.3. Riscos de Liquidez da Carteira do Fundo

O investimento neste Fundo é uma aplicação nos Ativos Alvo, incluindo cotas de FIIs, e em Ativos de Liquidez. A rentabilidade das cotas de FIIs dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelos FII emissores das cotas. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas do Fundo dependerão diretamente do resultado dos FII emissores das cotas de FII, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos respectivos empreendimentos.

Os cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos FIIs cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda das cotas de FII e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Liquidez.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição das cotas de FII e início da obtenção das receitas distribuídas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo nesse período.

3.4. Risco Relativo à Concentração das Cotas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista e/ou Investidor venha a integralizar parcela substancial das Cotas objeto da Oferta ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista e/ou Investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

3.5. Risco de Aporte de Recursos Adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas e/ou Investidores poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas. As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos fundos de investimento imobiliários cujas cotas tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos FII, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

3.6. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos pelos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

3.7. Risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos ativos

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

3.8. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

A carteira do Fundo será composta por cotas de FII, a serem adquiridas no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro, ou em ambiente de bolsa de valores. Contudo, outros ativos podem fazer parte da carteira do Fundo, conforme descrito no Regulamento.

A possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo na forma permitida no Regulamento representa risco de liquidez das cotas de FII e dos Ativos de Liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas.

3.9. Riscos Tributários

Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de cotistas, os Investidores e/ou Cotistas do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo.

Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por LH, CRI e LCI, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários

A legislação tributária está sujeita a alterações e poderá ser modificada a qualquer momento para alterar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus cotistas, o que poderá impactar negativamente as amortizações a serem feitas pelo Fundo aos cotistas.

3.10. Riscos de Mercado

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver oscilação negativa do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, de forma a gerar perdas superiores ao capital aplicado para o Cotista e/ou Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

3.11. Riscos de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo

Os Ativos Alvo e outros títulos de liquidez que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos Ativos Alvo, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, são igualmente capazes de trazer impactos nos preços dos respectivos Ativos Alvo, comprometendo a liquidez e a rentabilidade das Cotas.

3.12. Riscos do Setor Imobiliário (Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário)

O Fundo investirá preponderantemente nos Ativos Alvo que estão atrelados ao mercado imobiliário, os quais estão sujeitos a diversos riscos como os a seguir indicados que, se concretizados, poderão afetar o valor e os rendimentos das Cotas.

Risco de Desvalorização de Imóveis

Na aplicação de recursos do Fundo em cotas de FII que invistam em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos pelos referidos FII. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, direta ou indiretamente.

Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. 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 dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, bem como os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ainda ter que aportar recursos adicionais 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 aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo e, conseqüentemente ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua política de investimento a possibilidade de adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção. A depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos imobiliários, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão contratualmente assumir a responsabilidade de assumir com o eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, o Fundo na qualidade de cotista dos referidos FII e os Cotistas do Fundo terão que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas dos referidos FII. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas dos referidos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Vacância

Os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ficar vagos e sem gerar quaisquer rendas decorrentes de sua locação, ainda que a empresa contratada para conduzir a gestão dos referidos imóveis seja ativa e probo no desenvolvimento de suas atividades. Neste caso, os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter que arcar ainda com as despesas de manutenção dos referidos imóveis, a exemplo de taxas de condomínio. Portanto, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos imóveis pertencentes aos FII cotas sejam adquiridas pelo Fundo, pelo período que perdurar a vacância.

Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel de Imóveis

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos Investidores dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo e que tenham como fonte de remuneração principal o aluguel de imóveis, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas serão objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas dos referidos FII para que os seus respectivos cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de Desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nas cotas de FII, há possibilidade de o governo federal desapropriar, parcial ou totalmente, os imóveis que comporão a carteira de investimentos dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga aos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um imóvel da carteira de investimento dos FII seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de Regularidade dos Imóveis

Os FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário das cotas de FII, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis

As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis que sejam de titularidade dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos referidos imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Usualmente os imóveis adquiridos pelos FII são objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis os quais serão apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos referidos imóveis pelos FII que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos FII e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Riscos Ambientais: Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e 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. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, os proprietários e locatários dos imóveis e, eventualmente, os FII que sejam proprietários dos referidos imóveis, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas e indenizações por prejuízos causados ao meio ambiente, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem agravar a necessidade de emprego de recursos na adequação ambiental e obtenção de licenças ambientais que anteriormente não necessitavam.

Qualquer dos eventos acima poderá ter um impacto negativo na arrecadação de aluguéis dos imóveis, causar rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis ou a interrupção do fluxo de pagamento de créditos a eles relativos, o que poderá afetar adversamente os resultados do Fundo.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações do objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas.

3.13. Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos ou aos Ativos de Liquidez podem impactar as atividades do Fundo.

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

3.14. Risco de Custos Relativos a eventuais reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietário de cotas de FII, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.

Na qualidade de proprietário de cotas de FII, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e/ou judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas e/ou Investidores venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas de emissão do Fundo, para arcar com eventuais perdas.

3.15. Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo

O valor dos Ativos e dos Ativos de Liquidez pode diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

3.16. Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimento

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento.

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá, preponderantemente, do resultado das cotas de FII.

Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimento almejada pelo Fundo, não sendo possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

3.17. Risco de Crédito das Cotas de FII

Os rendimentos das cotas de FII adquiridas pelo Fundo podem vir a não ser honrados pelos FII em razão de qualquer prejuízo sofrido pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo ou, ainda, em razão dos respectivos devedores dos ativos integrantes da carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo não honrarem com os seus compromissos assumidos com os referidos FII. A falta de rendimentos das cotas de FII adquiridas pelo Fundo poderá afetar negativamente ao Fundo e aos seus Cotistas.

3.18. Risco de Crédito dos Emissores dos Ativos de Liquidez

A parcela do patrimônio líquido do Fundo não aplicada nos Ativos Alvo deve ser aplicada em Ativos de Liquidez. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

3.19. Desempenho Passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

3.20. Risco de alteração do Regulamento

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

3.21. Risco Jurídico

O modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

3.22. Risco Regulatório

Eventual alteração na legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, pode impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

3.23. Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM.

Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, em vigor na data deste Prospecto, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada a Instrução CVM 516 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM 472. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio dos fundos de investimento imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das cotas de FII adquiridas pelo Fundo, bem como as Cotas de emissão do Fundo e, conseqüentemente o valor de mercado em que as cotas de FII e as Cotas de emissão do Fundo elas são negociadas, podendo causar perdas aos Cotistas e/ou Investidores, caso haja redução no valor patrimonial do Fundo.

3.24. Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

3.25. Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas pelo Fundo, os Cotistas poderão ter sua participação no capital do Fundo diluída.

3.26. Risco de Colocação Parcial da Oferta

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a Administradora poderá adquirir cotas de FII, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento das cotas de FII adquiridas pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

3.27. 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 e aos Cotistas 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 "2.5. Distribuição Parcial" na página 26 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

3.28. 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.

3.29. 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 Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm 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.

3.30. Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

O Gestor pode não ser capaz de identificar falhas na administração ou na gestão dos FIIs em cujas cotas o Fundo venha a investir. Assim, caso as falhas na administração do FII prejudiquem os resultados do FII, o Fundo e os cotistas, como consequência, serão negativamente afetados.

3.31. Risco de Conflito de Interesse

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

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, poderão depender de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, dado que tais negócios podem acarretar prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

3.32. Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

3.33. Risco Operacional

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, do Gestor e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas e/ou Investidores.

3.34. Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas

Nos termos do Regulamento do Fundo, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pelo Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver alienação de ativos pelo Fundo.

Dessa forma, os cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nos Ativos em prazo inferior ao esperado, o que poderá implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

3.35. Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

3.36. Riscos Relacionados às garantias dos ativos: Execução das Garantias Eventualmente Atréadas aos CRI e Necessidade de Aperfeçoamentos das Garantias

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplimento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de reforço das garantias e/ou de contratação de consultores, dentre outros custos, que poderão 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 atréadas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução ou reforço de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

3.37. Riscos Relativos às Operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

4. 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.

4.1. Base legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e a oferta de Cotas tem como base legal a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

4.2. Público Alvo do Fundo

O Fundo tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

4.3. Patrimônio do Fundo

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

4.4. 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) autorização para a emissão de novas cotas do Fundo, observado o previsto no Regulamento; (v) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo, dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (vi) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas do Fundo são admitidas à negociação; (vii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; (viii) eleição e destituição do Representante dos Cotistas de que trata o Artigo 26 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (ix) alteração do prazo de duração do Fundo; (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31º-A, § 2º, 34º e 35º, inciso IX, da Instrução CVM 472; e (xi) alteração da Taxa de Administração nos termos do Artigo 36º da Instrução CVM 472.

O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Compete a 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 correspondência 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.

Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% das cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. Referido pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo 2º do Artigo 19º -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.

A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações a serem disponibilizadas pela Administradora incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39º, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no Artigo 39º, inciso VI da Instrução CVM 471, deverão ser divulgadas até 15 dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representante dos Cotistas, as informações de que trata o caput deste artigo incluem: (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.

Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo 4º do Artigo 19º da Instrução CVM 472, a Administradora deve divulgar no prazo de cinco dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 5º do Artigo 19 da Instrução CVM 472, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo primeiro do artigo 20 da Instrução CVM 472, cabendo, a cada cota um voto.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias descritas nos itens II, III, V, VI, VIII, XI e XII referentes à competência da Assembleia Geral acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e 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 a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os itens II, III, V, VI, VIII, XI e XII de competência da Assembleia Geral descritos acima, que dependerão de um quórum de instalação de cotistas que representem, no mínimo, percentual superior a 50% das cotas de emissão do Fundo.

As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou por meio de consulta formal serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Regulamento.

Dependerão da aprovação de cotistas que representem a maioria absoluta das cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos itens II, III, V, VI, VIII, XI e XII de competência da Assembleia Geral descritos acima.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas e/ou Investidores 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, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

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 a Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM 472. A Administradora que receber 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.

A Administradora pode exigir: (i) o 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.

É vedado à Administradora: (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.

4.5. Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

4.6. Objeto

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos, preponderantemente, em Ativos Alvo nos termos da sua Política de Investimento, buscando proporcionar, em regime de melhores esforços, aos Cotistas, através da geração de renda e ganhos de capital, uma rentabilidade próxima ou eventualmente até superior à variação do IFIX, podendo o Fundo também realizar investimentos em Ativos de Liquidez, nos termos do disposto no Regulamento.

O Fundo tem como rentabilidade alvo a variação do IFIX, calculada anualmente, sobre o valor integralizado pelos cotistas quando da emissão de cotas do Fundo.

A Rentabilidade Alvo descrita não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito no Regulamento e neste Prospecto.

4.7. Política de investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão ativa do Gestor, segundo a Política de Investimento, buscando proporcionar ao Cotista a Rentabilidade Alvo, por meio da geração de renda e/ou ganhos de capital através de gestão ativa. Assim, o Fundo investirá nos Ativos Alvo observando os seguintes limites de concentração por modalidade de ativo:

- (i) o investimento em cotas de FII pertencentes à carteira teórica do IFIX vigente deverá ocorrer em valor equivalente a, no mínimo, 80% do patrimônio líquido do Fundo;
- (ii) o investimento em cotas de FII não pertencentes à carteira teórica do IFIX poderá ocorrer em valor equivalente a até 20% do patrimônio líquido do Fundo. Neste caso, o Fundo poderá manter a posição no referido ativo pelo prazo máximo de 12 meses, contados a partir da data de aquisição, se este não vier a integrar a carteira do IFIX após sua revisão, realizada a cada quadrimestre;
- (iii) caso ocorra desenquadramento dos ativos adquiridos pelo Fundo em observação ao item "i" acima, em decorrência da revisão da carteira teórica do IFIX, o Fundo terá o prazo de seis meses, a contar da data do desenquadramento, para se reenquadrar nos limites acima estabelecidos.
- (iv) o investimento em CRI poderá representar até 10% do patrimônio líquido do Fundo;
- (v) o investimento em LCI e LH poderá representar até 10% do patrimônio líquido do Fundo;
- (vi) o Fundo poderá realizar investimentos diretos ou indiretos em todo território nacional.
- (vii) O Fundo observará os seguintes limites de concentração por emissor:
 - (viii) até 20% do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
 - (ix) até 10% do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for companhia aberta;
 - (x) até 10% do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for fundo de investimento;
 - (xi) até 5% do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
 - (xii) não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos acima:

- (i) considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro;

- (ii) considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;
- (iii) considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- (iv) considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora; e
- (v) considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% de ações em circulação no mercado.

O Fundo não poderá deter mais de 20% de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão da Administradora ou de empresas a eles ligadas, desde que mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do Regulamento.

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

O Fundo não realizará investimento em imóveis, bens ou direitos a estes relacionados, em ações ou quotas de sociedades, ou outros ativos financeiros que não os descritos nesta Política de Investimento.

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, bem como realizar operações em valor superior ao seu patrimônio líquido.

A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos do Regulamento, poderá ser investida em cotas de fundos de investimento ou títulos, públicos ou privados, de renda fixa, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pela Administradora ou empresas a ele ligadas, de modo a atender as necessidades de liquidez do Fundo.

Competirá exclusivamente à Administradora, de forma discricionária e independentemente de prévia autorização dos Cotistas, a decisão sobre a compra, aquisição, negociação, venda, alienação, celebração de contratos, prorrogação ou renegociação de todos e quaisquer Ativos Alvo e Ativos de Liquidez de propriedade do Fundo, em seu nome, observado o quanto disposto no Regulamento.

Não há qualquer obrigação da Administradora em refletir, na carteira do Fundo, a composição da carteira teórica do IFIX, tampouco observar qualquer limite de alocação em Ativos Alvo que não esteja expressamente previsto no Regulamento.

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.

O Fundo terá o prazo de até 360 dias, contados da data do encerramento de cada oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo previstos no Regulamento e descritos acima.

Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, os limites de concentração previstos neste capítulo, bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao Fundo, deverão ser observados diariamente pela Administradora.

O Fundo poderá adquirir cotas de fundos de investimento imobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliários administrados ou geridos pela Administradora, Gestor e/ou suas afiliadas.

4.8. Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral a ser realizada anualmente até quatro meses após o término do exercício deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo, conforme dispõe o Regulamento.

Entende-se por "Resultado" do Fundo, os lucros obtidos, sob o regime de caixa, a partir da alienação ou do recebimento de rendimentos dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, excluídos os valores do custo de aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos Liquidez, bem como os demais encargos, reservas e despesas previstos neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertos pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, de conformidade com o disposto na regulamentação em vigor.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos Resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, cabendo a Assembleia Geral, decidir sobre o destino a ser dado à eventual parcela remanescente.

Observado o disposto no caput deste artigo, os Resultados auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º dia de cada mês subsequente ao mês de aferimento, a título de antecipação do Resultado do semestre a ser distribuído, com base na posição dos Cotistas no último Dia Útil do mês de aferimento. Observado o limite mencionado acima, eventual saldo do Resultado não distribuído como antecipação será pago no 15º Dia Útil do mês subsequente à Assembleia Geral, com base na posição dos Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a referida Assembleia Geral.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização, somente referente ao mês que forem integralizadas, participando de forma integral nos meses subsequentes.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto no Regulamento.

O Fundo somente distribuirá os rendimentos a partir do mês subsequente ao da respectiva integralização de cotas do Fundo.

4.9. Dissolução e Liquidação

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das cotas emitidas.

Caberá à Assembleia Geral deliberar a dissolução do Fundo e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do Fundo, dos recursos apurados no curso da liquidação.

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.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

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 das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

Após a partilha entre os Cotistas, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

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

Após a partilha do ativo, 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 relatório do Auditor Independente.

4.10. 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 componham 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 neste Regulamento ou na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo correrão por conta única e exclusiva da Administradora.

4.11. Formador de Mercado

A Administradora poderá, às suas expensas ou, se vier a ser permitido pela regulação, às expensas do Fundo, contratar formador de mercado.

4.12. Consultor de Investimento

A Administradora, consoante o disposto no artigo 31, inciso II, da Instrução CVM 472, poderá contratar, em nome do Fundo e às expensas deste, um consultor de investimentos, devidamente habilitado perante a CVM, para que este preste serviços de assessoramento ao Fundo em quaisquer questões relativas aos investimentos em Ativos Alvo já realizados ou a serem realizados pelo Fundo, análise de propostas de investimento ou desinvestimento encaminhadas à Administradora, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento.

Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o Fundo e seus Cotistas, o fato de a Administradora e o consultor de investimentos serem pessoas ligadas, sob controle comum ou pertencentes ao mesmo grupo econômico, com o que estes desde já concordam e aceitam, ao aderirem ao Regulamento.

Ocorrendo a contratação, a remuneração a que o consultor de investimentos fará jus, a ser paga pelo Fundo, será descontada da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance, sendo que esta não poderá exceder o valor decorrente da soma da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

4.13. Características das Cotas

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, sendo não resgatáveis, nominativas e escriturais em nome de seu titular. As Cotas são de classe e série únicas e dão aos seus titulares idênticos direitos políticos. O valor das Cotas será calculado no fechamento de cada Dia Útil pela divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo pelo número de cotas de sua emissão integralizadas. Adicionalmente, cada cota emitida pelo Fundo confere ao seu titular, independentemente da emissão ou série, iguais direitos patrimoniais e políticos aos seus titulares, correspondendo cada cota emitida pelo Fundo a um voto nas Assembleias Gerais de cotistas.

Quando da subscrição de Cotas do Fundo, cada Investidor deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (e-mail). Caberá a cada cotista informar imediatamente a Administradora a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

4.14. 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 valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo e/ou (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- (ii) não haverá direito de preferência para os cotistas na subscrição de novas cotas a serem emitidas pelo Fundo, salvo se houver aprovação da Assembleia Geral que deliberar sobre a respectiva emissão de novas cotas do Fundo, sendo que, em caso de deliberação que aprove a concessão de tal direito de preferência, este deverá atender às seguintes condições: (a) o direito de preferência será concedido prazo não inferior a 15 Dias Úteis para o seu exercício pelos Cotistas; e (b) será assegurado o direito de cessão e negociação do referido direito de preferência por parte dos Cotistas, inclusive com terceiros;
- (iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;
- (iv) o valor patrimonial das cotas do Fundo será apurado, na abertura de cada Dia Útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor da cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.
- (v) A Assembleia Geral poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as estipulações regulamentares aplicáveis. Caso a Assembleia Geral autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período e deduzidos de eventuais encargos do fundo. Dessa forma, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações

financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados;

- (vi) não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira;
- (vii) nas ofertas primárias de cotas do Fundo, haverá um limite máximo de subscrição por investidor equivalente a 10% das cotas objeto da respectiva oferta. Outrossim, não haverá limitação quanto à aquisição de cotas do Fundo por um único investidor no mercado secundário em que as cotas estiverem admitidas à negociação;
- (viii) caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

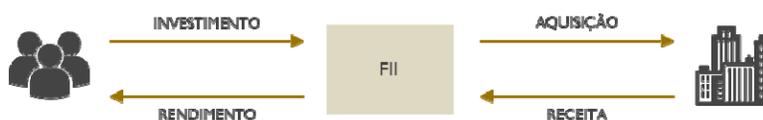
4.15. Substituição da Administradora

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 na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência, de acordo com os procedimentos descritos no Regulamento.

4.16. Visão geral do Gestor sobre o mercado de fundos de fundos de investimento imobiliário

Fundo de investimento imobiliário

De acordo com a Instrução CVM 472, um fundo imobiliário é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários ou em veículos de lastro imobiliário. Os resultados de tais aplicações, são distribuídos proporcionalmente para os investidores detentores das cotas do fundo. Os recursos do FII são destinados à aplicação em imóveis ou valores mobiliários relacionados ao mercado imobiliário mediante as decisões tomadas segundo as estratégias definidas pelo gestor de carteira do FII. O administrador do FII, por sua vez, é responsável pelo cumprimento estrito do regulamento do fundo.

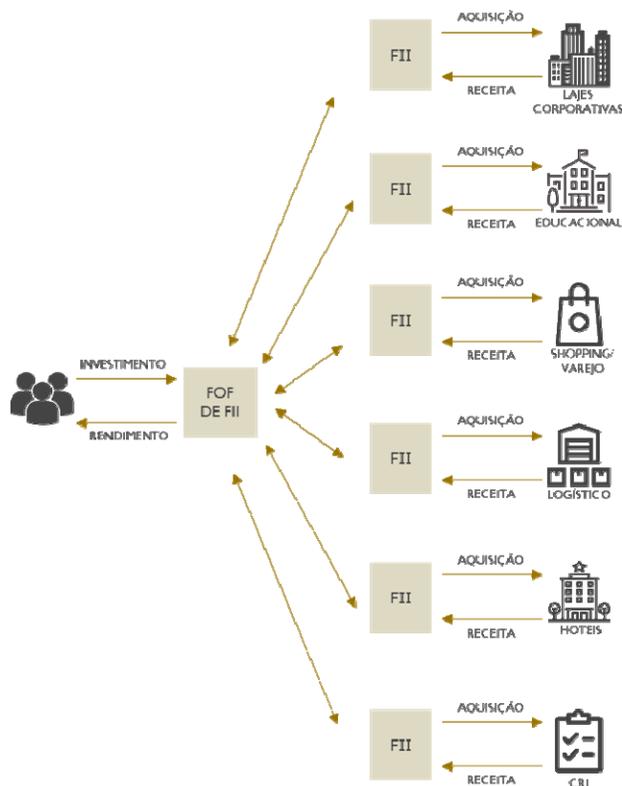


Fontes: Rio Bravo e CVM

Fundo de fundos de investimento imobiliário

Em um fundo de fundos o investidor terceiriza a gestão de uma carteira de fundos imobiliários para um gestor, que irá alocar em diferentes tipos de fundos imobiliários com o objetivo de obter renda e auferir ganho de capital. O cotista recebe mensalmente uma distribuição de rendimentos, que é o resultado da renda recebida dos investimentos somado ao ganho de capital realizado. Ele também faz jus à valorização do preço das cotas do fundo investido.

O Rio Bravo IFIX Fundo de Investimento Imobiliário tem como principal objetivo auferir renda para seus cotistas através dos rendimentos do seu portfólio e ganho de capital resultante de gestão ativa dos FIIs investidos por ele.



Fonte: Rio Bravo e CVM

Para os rendimentos das cotas de um FII serem isentos de Imposto de Renda, é necessário que o fundo tenha mais de 50 cotistas e seja negociado no ambiente de bolsa de valores. Além disso, para o cotista pessoa física ter seus rendimentos isentos de IR, ele não pode deter mais de 10% das cotas do fundo, conforme detalhado no item 7 deste Prospecto.

Existem muitas vantagens para investidores de fundos imobiliários. Além da isenção fiscal dos dividendos e da liquidez, um fundo de fundos imobiliários pode investir em ofertas restritas que são destinadas a investidores profissionais, viabilizando o acesso das pessoas físicas de forma indireta e elas.

Também através de um fundo de fundos é possível obter um portfólio diversificado de fundos, que aproveita da melhor forma cada momento de mercado, através de apenas um veículo.

Abaixo apresentamos um quadro com as vantagens dos Fundos de Fundos.

VANTAGENS EM INVESTIR EM FUNDO DE FUNDOS

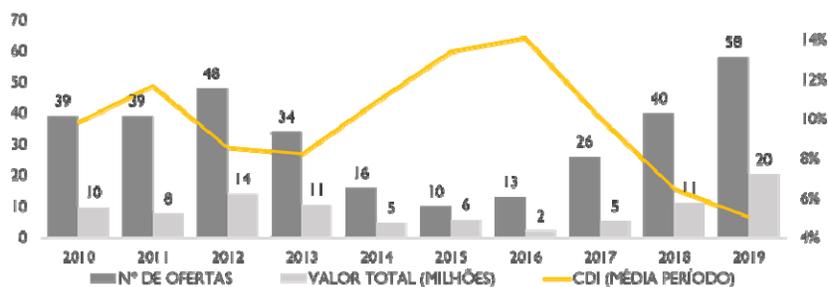
GESTÃO ATIVA	Compra e venda de ativos, aproveitando as oportunidades de mercado.
OFERTAS RESTRITAS	Fundo pode investir em ofertas restritas que são destinadas apenas para investidores profissionais. Viabilizando o acesso de pessoas físicas de forma indireta.
DIVERSIFICAÇÃO SETORIAL	Alocação em fundos de diferentes setores, mitigando os riscos de um setor específico.
ISENÇÃO FISCAL	Isenção de imposto de renda na distribuição de rendimentos para pessoa física.
LIQUIDEZ	Negociação de cotas em bolsa e balcão.
INVESTIMENTO MÍNIMO BAIXO	Possibilidade de investir em diversos ativos através de apenas um veículo.

Fonte: Rio Bravo

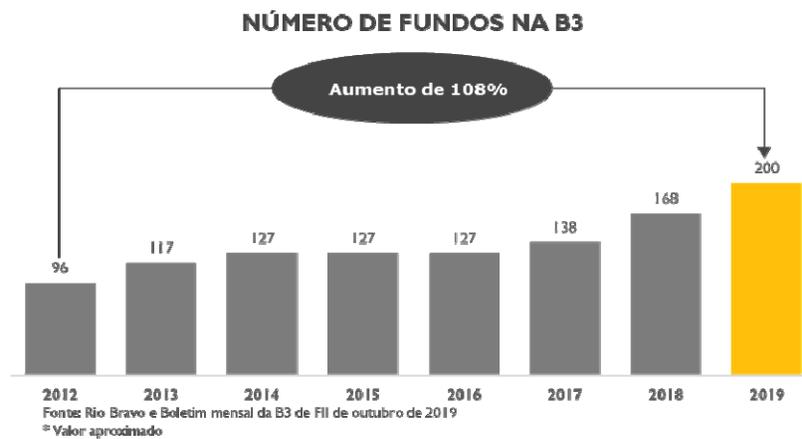
Mercado de fundos imobiliários

O mercado de fundos imobiliários desde o seu início teve substancial aumento de produtos e quantidade de investidores, chegando hoje a mais de 500.000 investidores e 200 fundos imobiliários listados no ambiente de bolsa. Tal crescimento se acentuou nos últimos anos com a redução da taxa básica de juros.

NÚMERO DE OFERTAS E MÉDIA DA SELIC

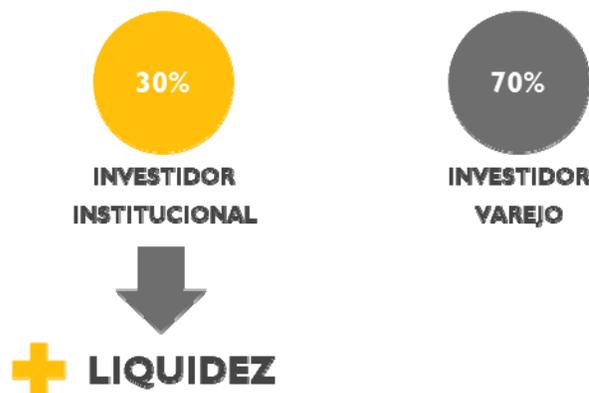


Fonte: Rio Bravo e B3

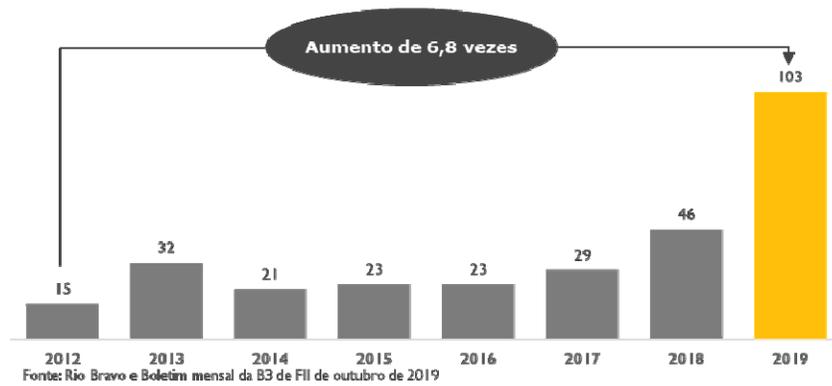


Hoje os investidores institucionais representam mais de 30% do volume negociado. Esse aumento vem trazendo uma maior liquidez para a classe de ativo.

TIPOLOGIA DO VOLUME NEGOCIADO

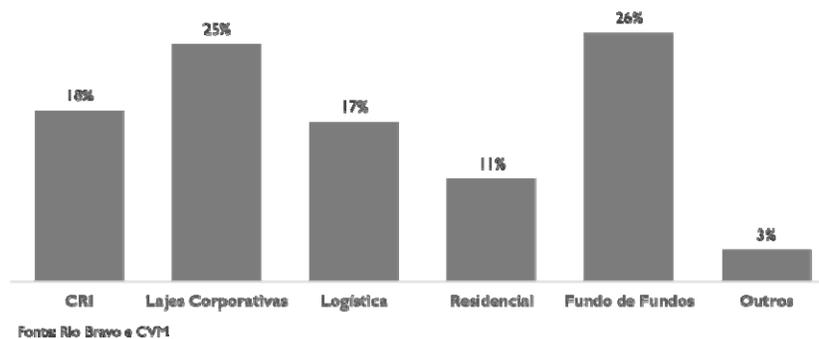


VOLUME MÉDIO DIÁRIO DE NEGÓCIOS (R\$ MILHÕES)



O volume médio negociado cresceu 6,8 vezes desde 2012 e mais que dobrou no último ano.

NOVAS EMISSÕES ICVM 400 EM ANÁLISE

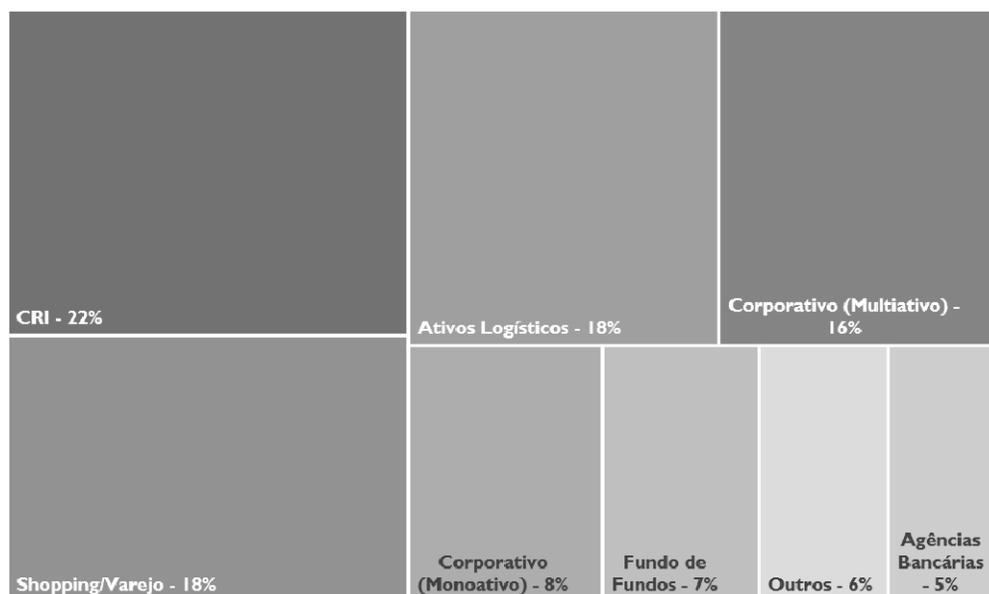


Ainda estão em análise pela CVM um total de R\$4,170 bilhões de emissões de FII de diferentes segmentos, que devem vir a mercado ainda em 2019 ou no início de 2020.

Índice de FII (IFIX)

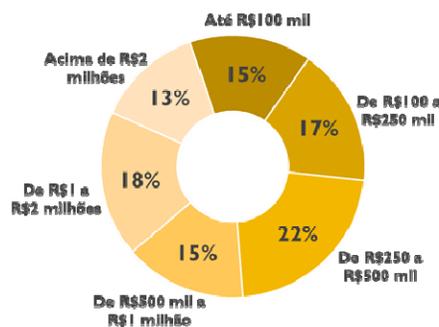
O IFIX é composto por 100 fundos de investimento e tem um total de aproximadamente R\$50 bilhões em valor de mercado, sendo os fundos de CRI, shopping/varejo, ativos logísticos e corporativo multiativo os mais relevantes no peso do índice.

DIVISÃO DOS SEGMENTOS DO IFIX



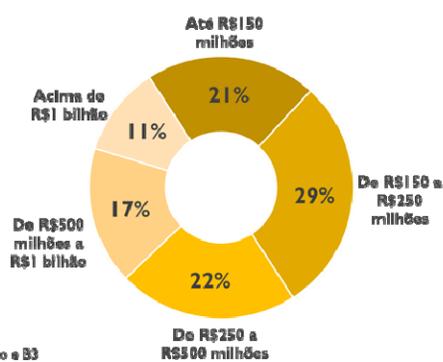
Fonte: Rio Bravo e B3

VOLUME DIÁRIO NEGOCIADO DOS FUNDOS DO IFIX



Fonte: Rio Bravo e B3

VALOR DE MERCADO DOS FUNDOS DO IFIX

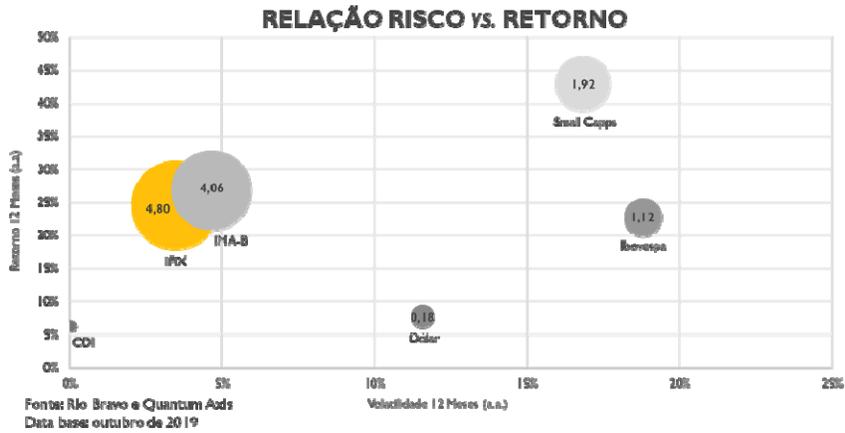


Fonte: Rio Bravo e B3

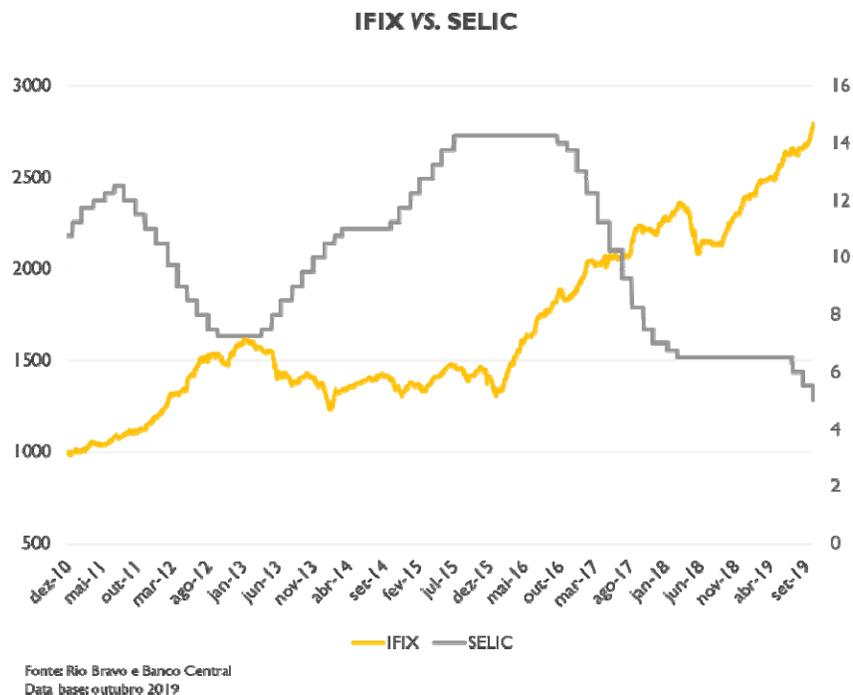
Desde o início do índice, o IFIX apresenta retorno superior ao CDI e o Ibovespa.



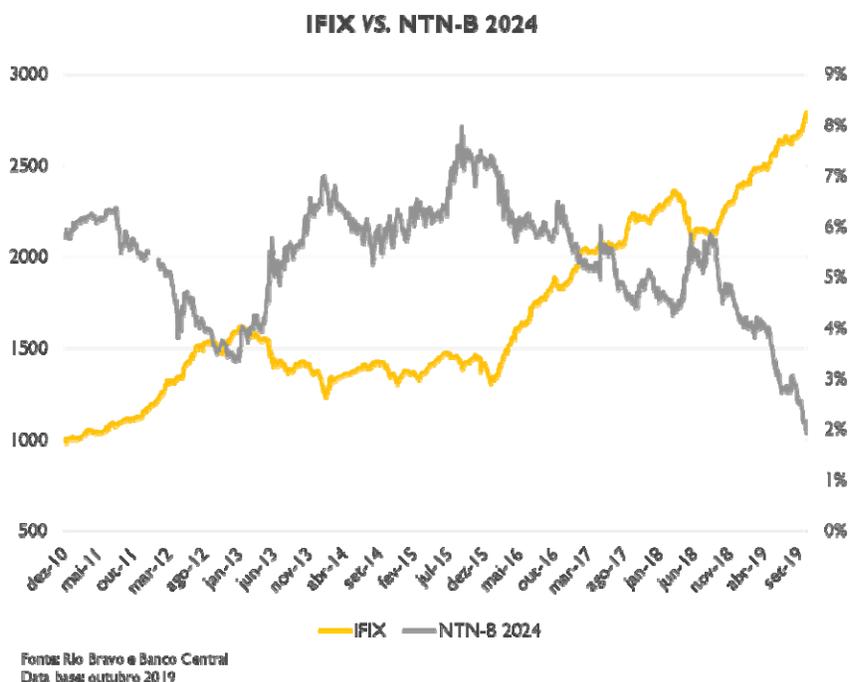
Nos últimos doze meses o sharpe do IFIX, que é uma medida de relação de risco e retorno, supera os principais benchmarks do mercado. Conclui-se que a classe de FIIs vem trazendo uma melhor relação de risco retorno para os investidores.



Nos últimos anos, a precificação das cotas de FII tem se mostrado muito relacionada aos movimentos da curva de juros. A queda da Selic e sua manutenção em níveis baixos tendem a fazer com que o mercado de FII seja atrativo para o investidor que busca renda.



Ao comparar o IFIX com a NTN-B 2024, observa-se que com o início da queda do juro real em 2015 o índice seguiu tendência inversa, valorizando aproximadamente 99%.

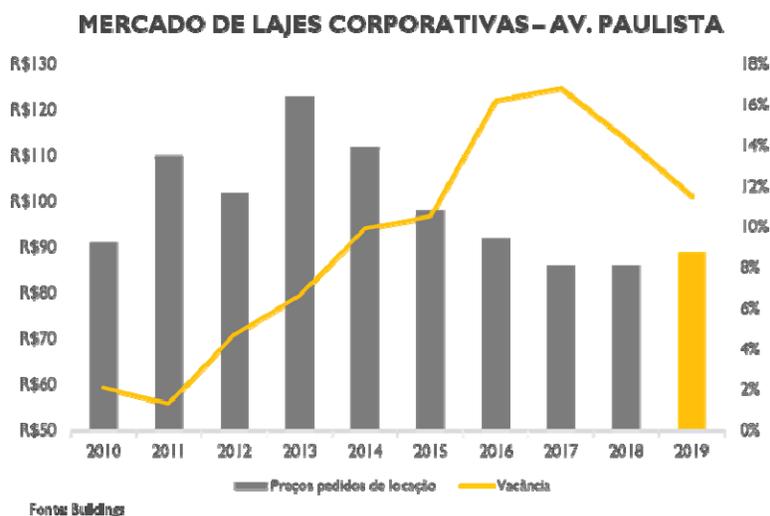


Nota-se que a queda abrupta no juro real que se iniciou no final de 2018, não parece ter refletido no IFIX na mesma proporção.

Mercado imobiliário – Lajes Corporativas

O segmento de lajes corporativas no IFIX representa um total de 24% do índice. Tal classe tem seu portfólio concentrado no eixo São Paulo – Rio de Janeiro. Os principais fundos de lajes do IFIX possuem portfólio concentrado em regiões nobres e pontualmente em regiões secundárias.

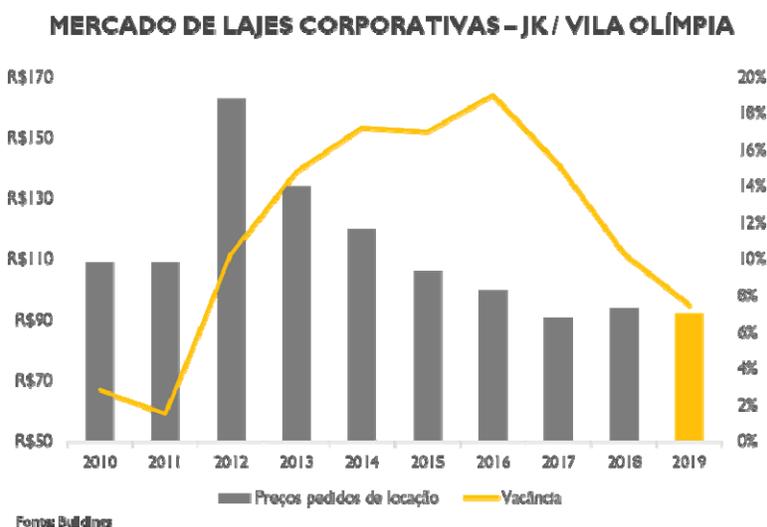
O aumento da vacância que se iniciou em 2011 e que em 2016 chegou a aproximadamente 20% nas regiões nobres deixou o mercado altamente favorável para os locatários, fazendo com que os aluguéis sofressem redução relevante em termos reais.



Com a queda da vacância nas regiões nobres para valores de um dígito, observa-se alteração na dinâmica do mercado, desta vez favorável aos locadores.

O baixo índice de novas entregas, somado a vacância baixa em regiões nobres e a dificuldade de se encontrar espaços que comportem novos desenvolvimentos tem feito o aluguel médio dessas localidades subir.

É importante ressaltar que as regiões secundárias devem absorver a demanda não atendida pelas regiões primárias e além disso, locatários que procuram aluguéis mais baratos também devem migrar para estas regiões, diminuindo assim a vacância delas.



Mercado imobiliário - Varejo

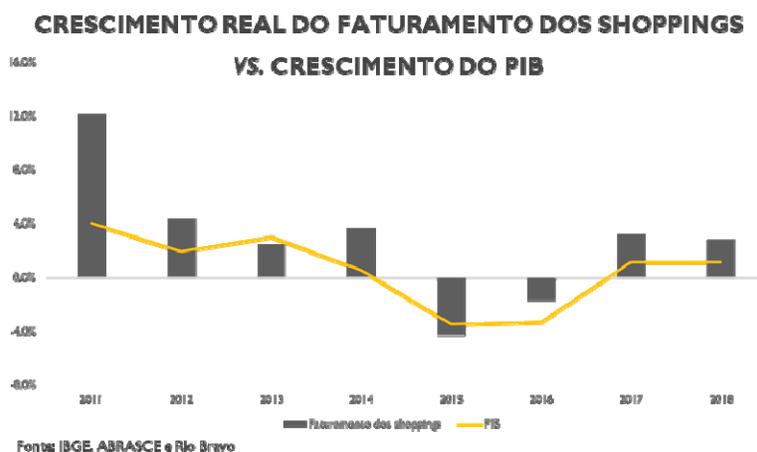
O mercado de varejo foi fortemente impactado nos últimos anos pela recessão econômica vivida pelo Brasil, o alto índice de desemprego e a consequente redução da renda das famílias.

A retomada do crescimento e o aumento da massa salarial impactam o varejo diretamente. Acreditamos, baseados nesses pontos, em melhora no resultado das vendas de shoppings e maior rentabilização do varejo de rua, ainda pouco profissionalizado em termos de proprietários e gestão, apesar de terem demanda cativa.

Os shoppings são responsáveis por apenas 21% das vendas no varejo do Brasil, portanto 79% estão concentrados no varejo de rua. Ainda existe espaço para aumento na representação dos shoppings nas vendas no varejo.



O varejo vem apresentando melhora desde 2017, com importantes mudanças macroeconômicas no Brasil; há, no entanto, grande espaço para recuperação e crescimento devido aos retrocessos no setor entre 2015 e 2016.



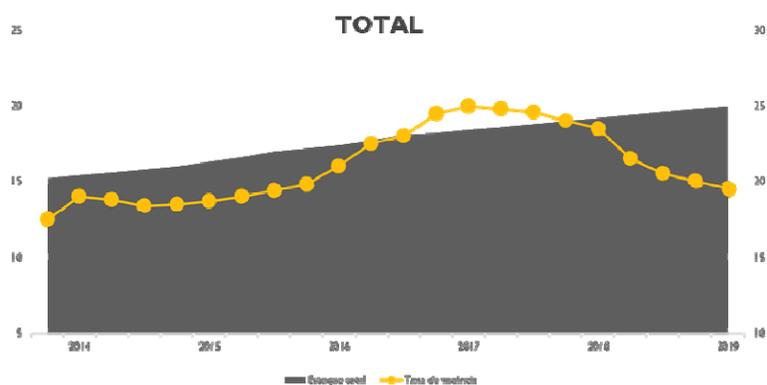
A melhora das vendas no varejo impacta diretamente o mercado de shoppings centers através do aumento da taxa de ocupação, aumento das vendas, aumento do aluguel de mesmas lojas, entre outros indicadores.

Mercado imobiliário – Logístico/Industrial

A região do sudeste conta com 70% dos ativos logísticos e o estado de São Paulo com 50%. Essa alta concentração é um dos motivos para os principais fundos de logística do mercado terem parte relevante do seu portfólio localizados nessa região.

O setor de ativos logísticos e industriais sofreu com o aumento da vacância nos últimos anos, atingindo seu pico em 2017, em níveis superiores a 25%. Algumas regiões do Brasil viram a vacância de galpões ultrapassar 40% em decorrência das dificuldades econômicas enfrentadas. O e-commerce, a retomada do consumo e as concessões de infraestrutura devem ser importantes drivers para o crescimento do setor nos próximos anos.

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA TAXA DE VACÂNCIA E ESTOQUE



O padrão das novas construções e a tendência de complexos logísticos e industriais que ofereçam serviços condominiais aos locatários devem representar, nos próximos anos, valorização maior do que os galpões logísticos isolados, além de representarem oportunidades de captura de players com produções de alto valor agregado, menos sensíveis a preço, que podem se instalar no país com a estabilidade econômica que se desenha à frente.

Por fim, o crescimento do e-commerce deve impulsionar a demanda por galpões logísticos, pois o espaço necessário para o armazenamento é três vezes maior que o necessário para o varejo tradicional.

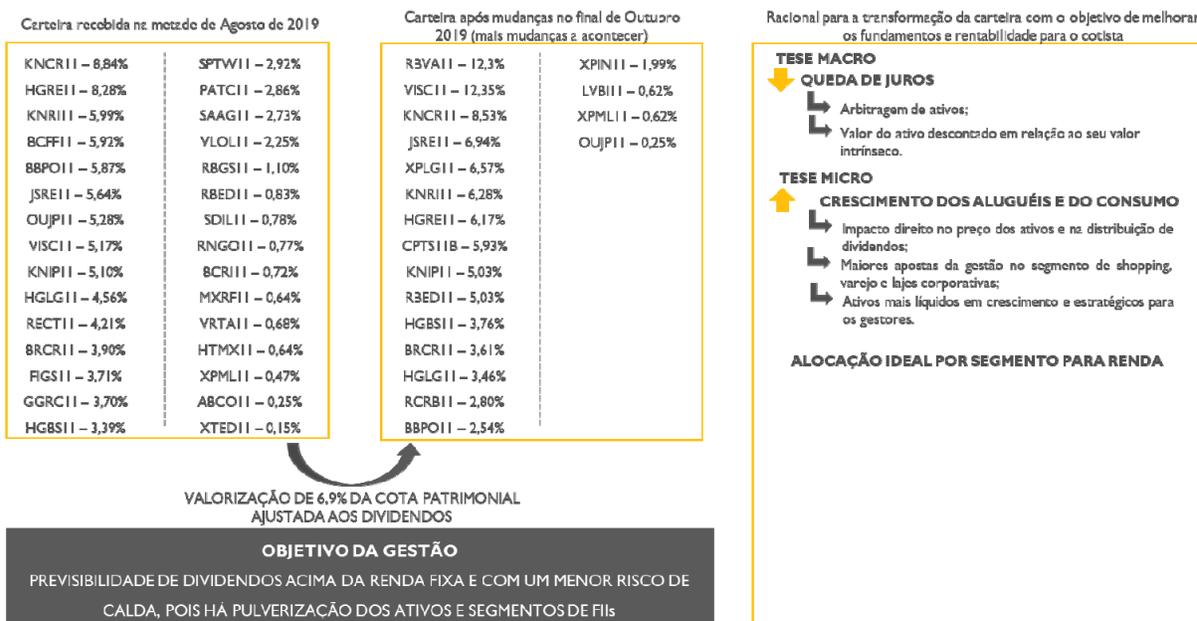
E-COMMERCE VS. VAREJO TRADICIONAL



Rio Bravo IFIX Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

A gestão do Rio Bravo IFIX Fundo de Investimento Imobiliário foi assumida pelo Gestor em 19 de agosto de 2019 e a primeira decisão do time foi realizar o desinvestimento de fundos que não eram considerados estratégicos, com pouco upside para ser capturado ou que não passaram pelo crivo do Processo de Investimento da nova gestão. Além disso, foram aproveitadas oportunidades de alocação em ofertas ICVM 476 (ofertas restritas a investidores profissionais) que apresentavam uma boa tese de investimento e upside.

Como resultado da gestão ativa, em dois meses foi auferido 6,9% de ganho na cota patrimonial ajustada aos dividendos.

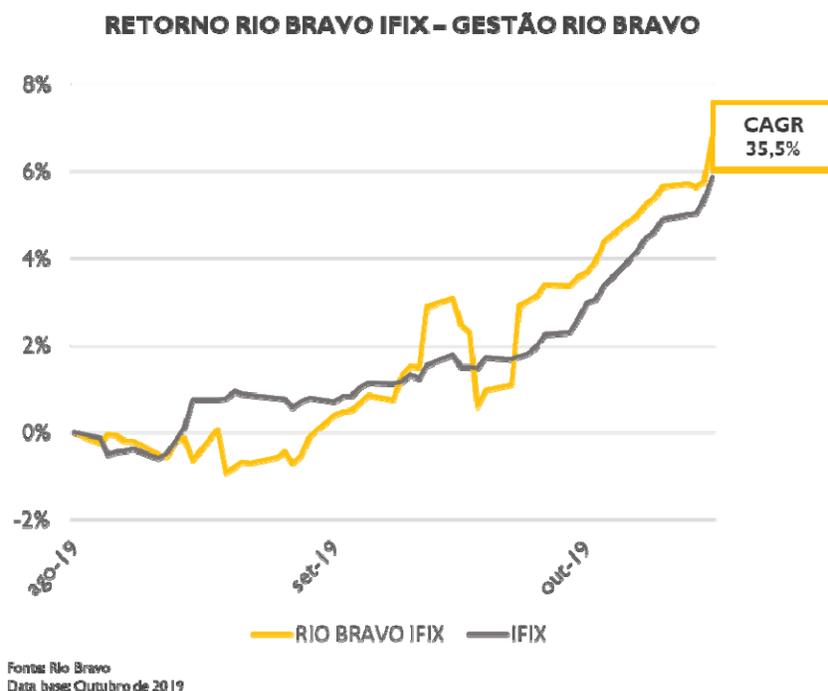


As mudanças na carteira continuam com o objetivo de alocar em ativos líquidos e que são estratégicos para os gestores, sempre focando em trazer previsibilidade nos dividendos e manutenção do rendimento acima da Renda Fixa com menor risco de calda.

Desde o seu início o fundo Rio Bravo IFIX Fundo de Investimento Imobiliário apresenta um retorno anualizado ajustado aos dividendos de 7,3% ao ano.



Analisando apenas a partir que a Rio Bravo assumiu a gestão do fundo, o retorno anualizado ajustado aos dividendos é de 35,5% ao ano.



Estudo de viabilidade

O estudo tem como finalidade realizar um exercício de estimativa dos dividendos a serem pagos mensalmente aos investidores. Para isso foi utilizado um período de 120 meses e os resultados podem ser observados ao final deste estudo. Com o objetivo de facilitar o entendimento, foi gerado um resultado resumido para cada um dos anos dentro do horizonte analisado.

Seguindo a política de investimento do fundo, foi considerado que o investimento dos recursos seria destinado apenas a Cotas de FII. A velocidade de alocação dos recursos captados na oferta está demonstrada na tabela abaixo e considera março de 2020 como mês inicial da simulação.

VELOCIDADE DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Período	Novas alocações em Cotas de FII no período	Alocação total em Cotas de FII no final do período
mar/20	23,80%	44,27%
abr/20	15,87%	60,31%
mai/20	15,87%	76,21%
jun/20	11,90%	88,12%
jul/20	10,31%	98,00%

Fonte: Rio Bravo

A partir de julho de 2020, o patrimônio líquido do fundo estará 98% alocado, permanecendo neste patamar ao longo de todo o horizonte remanescente de tempo do estudo. Como já existe um patrimônio líquido investido, o fundo inicia a sua alocação da segunda emissão com 20,47% do PL alocado.

Para a análise, foi considerado que os recursos não investidos em Cotas de FII foram investidos em Fundos de Renda Fixa, com rentabilidade de 100% do CDI e tributados de acordo com a legislação vigente.

O retorno esperado para as Cotas de FII considera dividendos anuais médios de 298 *basis points* acima da taxa básica de juros (Selic), ganho de capital nominal de 15% ao ano. O ganho de capital nominal de 15% considera inflação, medida pelo IPCA, conforme premissas abaixo. Sendo assim, representa um ganho real médio de 11,68% ao ano.

INDICADORES UTILIZADOS PARA O ESTUDO DE VIABILIDADE

Período	SELIC	IPCA
2020	4,58%	3,75%
2021	6,00%	3,50%
2022	8,00%	3,25%
2023	8,50%	3,25%
2024	9,00%	3,25%
2025	9,00%	3,25%
2026	9,00%	3,25%
2027	9,00%	3,25%
2028	9,00%	3,25%
2029	9,00%	3,25%

Fonte: Rio Bravo e CMN

Sobre os indicadores, foi utilizada a meta de IPCA estipulada pelo Conselho Monetário Nacional para os próximos anos e a estimativa de Taxa Selic da Equipe Econômica da Rio Bravo Investimentos.

Para estimar o total de rendimento a ser distribuídos, além do retorno esperado das cotas de FII, foi considerado que 30% do ganho de capital obtido será distribuído aos investidores do Fundo na forma de rendimentos mensais.

Por fim, o estudo considera que 100% dos rendimentos das Cotas de FII e Ativos de Renda Fixa será distribuído mensalmente aos cotistas, deduzidos dos tributos e despesas do fundo.

RESUMO ESTUDO DE VIABILIDADE

Ano	D.Y. (em relação à cota inicial 79,09)	CDI (estimado)	% CDI	D.Y. Líquido de IR (com Gross Up)	% CDI (com Gross Up)	Inflação (estimada)
2020	7,39%	4,58%	161,16%	9,39%	204,89%	3,75%
2021	10,88%	6,00%	181,42%	13,26%	140,11%	3,50%
2022	11,64%	8,00%	145,49%	13,76%	109,27%	3,25%
2023	12,42%	8,50%	146,11%	14,61%	109,39%	3,25%
2024	13,25%	9,00%	147,26%	15,59%	110,27%	3,25%
2025	14,13%	9,00%	157,03%	16,63%	117,60%	3,25%
2026	15,07%	9,00%	167,45%	17,73%	125,41%	3,25%
2027	16,07%	9,00%	178,57%	18,91%	133,73%	3,25%
2028	17,14%	9,00%	190,42%	20,16%	142,61%	3,25%
2029	18,28%	9,00%	203,07%	21,50%	152,07%	3,25%

Fonte: Rio Bravo

4.17. Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência

As informações referentes à situação financeira do Fundo, os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços eletrônicos:

CVM

www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Rio Bravo IFIX Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário"; clicar no *link* do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal" e do respectivo "Informe Trimestral", a opção de download do documento no campo "Ações")

Administrador

<https://www.brtrust.com.br/?administracao=rio-bravo-ifix-fii&lang=pt>

5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

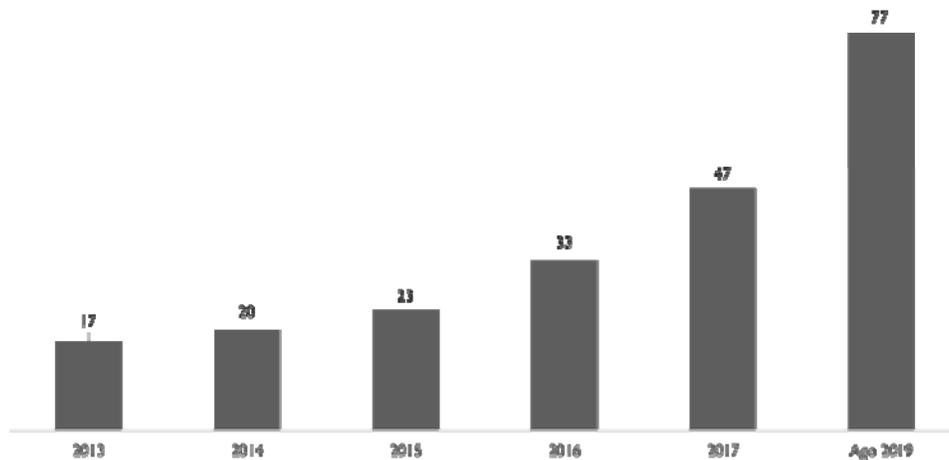
5.1. Administradora, Escriturador, Custodiante e Controlador

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

A Administradora atua no mercado desde 2005 e seus fundadores são profissionais que passaram por grandes conglomerados financeiros ao longo dos anos.

A Administradora administrava, em agosto de 2019, um total de R\$77 bilhões divididos em mais de 350 fundos divididos entre FIDC, FIP, fundos imobiliários e fundos vinculados a Instrução CVM 555. Do valor que a empresa possuía sob administração R\$7,7 bilhões corresponde a fundos imobiliários.

ASSET UNDER ADMINISTRATION (R\$ BILHÕES)



A empresa conta com um total de mais de 100 profissionais dedicados a atividade de administração fiduciária. De acordo com o ranking Anbima de administradores de fundos, a BRL TRUST encontra-se no primeiro lugar das administradoras independentes.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri Sócio-Diretor da BRL TRUST, responsável pela Área de Administração de Fundos. Iniciou sua carreira em 1999 no Banco Santander Brasil S.A., onde foi responsável pelas áreas de Relacionamento, Produtos, Comercial, culminando com a posição de Country Head da Santander Securities Services, de janeiro de 2011 a março de 2016, ocasião em que ingressa na Administradora.

5.2. Coordenador Líder

A Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. (atual denominação da Geração Futuro Corretora de Valores S.A.) é sediada no Rio de Janeiro e conta com escritório em São Paulo.

Inovadora, foi a primeira gestora brasileira a ofertar fundos com performance destacada e atendimento personalizado a seus clientes com investimentos a partir de R\$100,00. Além de ter sido pioneira também na promoção da educação financeira no Brasil, assumindo um compromisso de desenvolvimento do mercado nacional. A Genial Investimentos conta também com uma área de administração fiduciária, que começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços da Genial Investimentos. A Genial Investimentos administra atualmente mais de 120 fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$10.000.000.000,00 sob sua administração.

No âmbito da Oferta, a Genial Investimentos atuará mediante sua marca e plataforma "Genial Investimentos", uma empresa do Grupo Plural, com mais de R\$40.000.000.000,00 em ativos e 150.000 clientes.

Com foco na sinergia que um conglomerado financeiro deve ter, o Grupo Plural conta com uma plataforma integrada de produtos e serviços financeiros, sendo formado por diversas outras empresas, financeiras e não financeiras, organizadas sob a forma de partnership, sendo liderado por sócios que possuem um amplo histórico de sucesso no mercado de capitais brasileiro, bem como forte relacionamento com empresas brasileiras e instituições financeiras, tendo como principal veículo o Plural S.A. Banco Múltiplo ("Banco Plural").

5.3. 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 Mário Fleck, Diretor de Distribuição.

Em setembro de 2019, o Grupo Rio Bravo possuía mais de R\$13,6 bilhões de ativos sob sua gestão/administração em fundos de investimento.

As estratégias de investimentos compreendem do Grupo Rio Bravo 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 26 fundos de investimento imobiliários, com investimentos em imóveis que superam R\$10 bilhões. A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos imobiliários, com equipes especializadas em quatro setores: Varejo, Office/Comercial, Residencial e Industrial/Logística.

Fonte:

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

Equipe

Paulo Bilyk – Chief Executive Officer e Chief Investment Officer:

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

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

Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da 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, presidente do conselho de administração e um dos sócios fundadores.

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

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

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

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

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

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

Mário Fleck – Chief Commercial Officer:

Mário Fleck é o CCO (Chief Commercial Officer) da Rio Bravo desde abril de 2018, tendo sido presidente desde janeiro de 2009, depois de quatro anos como nosso diretor de renda variável.

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

Mário veio para a Rio Bravo depois de trabalhar 28 anos na Accenture, sendo 14 como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e se tornou sócio em 1986.

Liderou o Grupo de Produtos de Consumo até 1990, quando passou a presidir a empresa no Brasil. Também integrou o conselho mundial da empresa e liderou projetos para clientes como o Grupo Pão de Açúcar, Sadia e Vale, entre outros.

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

Além disso, colabora com diversas organizações não-governamentais, como a Parceiros da Educação. Já serviu nos conselhos da Orquestra Sinfônica Brasileira e do Comitê para Democratização da Informática (CDI). Presidiu a AME Campos, e foi ainda presidente do Conselho da EAESP da Fundação Getúlio Vargas.

É membro do Board of Governors do Weizmann Institute of Science, em Israel, e é presidente da Federação Israelita de São Paulo e vice-presidente da Câmara de Comércio Brasil-Israel.

Mário Fleck formou-se em engenharia mecânica e industrial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

Paulo Rossetti Netto – Diretor de Clientes Institucionais

Paulo Rossetti possui 20 anos de experiência no mercado financeiro e ampla expertise na área comercial. Em 2009, 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.

5.4. Plural S.A. Banco Múltiplo

O Banco Plural é um banco múltiplo focado em operações estruturadas de financiamento, assessoria financeira, asset management e private wealth management, com forte atuação no mercado de Real Estate e capacidade de distribuir produtos de todas as suas áreas de atuação, no atacado e no varejo. O objetivo do Banco Plural é prover aos seus clientes serviços e produtos customizados e eficientes, primando pela excelência na execução dentro do mercado financeiro. O relacionamento de longo prazo com seus clientes e o estabelecimento de uma cultura interna meritocrática, ética e baseada em alta performance norteiam os caminhos estratégicos que o Banco Plural persegue.

Dentre as principais operações conduzidas já como Grupo Plural, destacamos:

Ofertas Públicas de Distribuição de Ações (IPOs e ofertas follow-on)

- Banco Plural foi originador e um dos Lead Managers no IPO de BB Seguridade, maior deal de oferta primária da América Latina, totalizando mais de R\$11.500.000.000,00; e
- Banco Plural atuou como um dos Lead Managers no re-IPO de Tupy S.A., que envolveu o valor aproximado de R\$520.000.000,00;
- M&As
- Banco Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Funcef e BRZ na fusão de ALL com Rumo Logístico, totalizando, aproximadamente, R\$11.000.000.000,00;
- Banco Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Petros e Funcef na associação entre a Oi e a Portugal Telecom, com valor envolvido de, aproximadamente, R\$14.000.000.000,00;

- Banco Plural atuou como assessor exclusivo do Banco do Brasil na associação com os Correios para celebração de memorando de entendimentos para a criação de joint venture visando constituir uma nova instituição financeira e ampliar os serviços do Banco Postal;
- Banco Plural atuou como assessor financeiro e estratégico das fundações Previ, Petros e Funcef na alienação de participação acionária na Contax, com valor envolvido de, aproximadamente, R\$200.000.000,00;
- Banco Plural atuou como assessor exclusivo na venda do Hospital Samaritano para a Amil Participações, totalizando, aproximadamente, R\$200.000.000,00;
- Banco Plural atuou como assessor exclusivo dos acionistas da Florespar na venda de 100% de suas ações para Amata, totalizando, aproximadamente, R\$200.000.000,00;
- Banco Plural atuou como assessor exclusivo do Banco BMG na aquisição do Banco Schahin, totalizando, aproximadamente, R\$230.000.000,00;
- Banco Plural atuou como assessor exclusivo na venda de participação minoritária do Grupo Orguel para o Carlyle, totalizando, aproximadamente, R\$800.000.000,00;
- Banco Plural atuou como assessor financeiro da CaixaPar e Funcef na constituição de uma joint venture com a IBM, que será a entidade responsável pelo processamento de crédito imobiliário da Caixa Econômica Federal; e
- Banco Plural atuou como assessor financeiro exclusivo na venda de participações dos shopping Center da Calila Participações S.A., totalizando R\$195.000.000,00.
- Emissões de Títulos de Renda Fixa e Outras Operações Estruturadas
- Banco Plural atuou como coordenador da oferta debêntures da Unidas que totalizou o montante de R\$500.000.000,00;
- Banco Plural atuou como coordenador das ofertas de CRI do Groupe Allard e das Lojas Americanas, que totalizou o montante de R\$164.000.000,00;
- Banco Plural atuou como coordenador das ofertas do FII SP Downtown, FII Brasil Retorno Absoluto, FII Rio Negro e do FII Novas Fronteiras para o Banrisul, que totalizou o montante de R\$717.000.000,00;
- Banco Plural atuou como coordenador recentemente na Emissão de Debêntures Verdes com prazo de seis anos para a Celulose Irani S.A. que totalizou o montante de R\$505.000.000,00 em 2019; e
- Banco Plural atuou como estruturador da emissão de debênture da Eldorado Brasil.

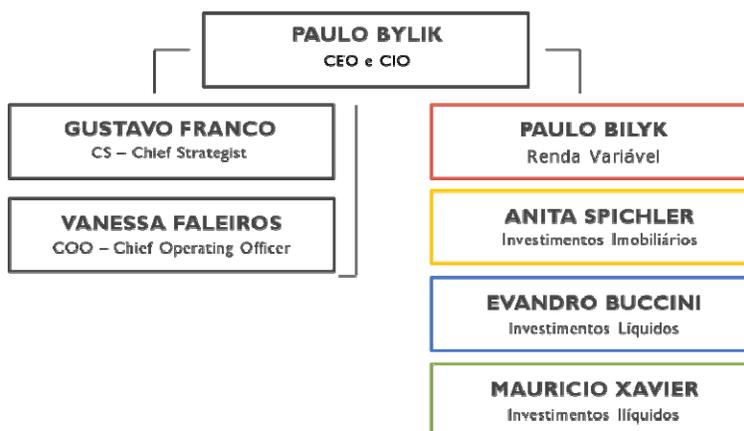
5.5. Gestor

A Rio Bravo é uma gestora de investimentos independente fundada em 2000 e, até novembro de 2019, tinha sob gestão mais de R\$13,8 bilhões divididos em quatro estratégias. Em 2016 passou a ser controlada pela FOSUN, que é uma multinacional fundada em 1992 em Shangai, com ativos que ultrapassam US\$85 bilhões e tem as suas ações listadas na bolsa de valores de Hong Kong.

ESTRATÉGIAS DA RIO BRAVO



EQUIPE DA RIO BRAVO



A estratégia de fundos imobiliários conta com 14 profissionais que juntos gerem e, até novembro de 2019, administravam um total de R\$11 bilhões em ativos, divididos em 28 fundos com diferentes estratégias, porém sempre com foco em geração de renda para os investidores.



Time com mais de 100 anos de experiência agregada.

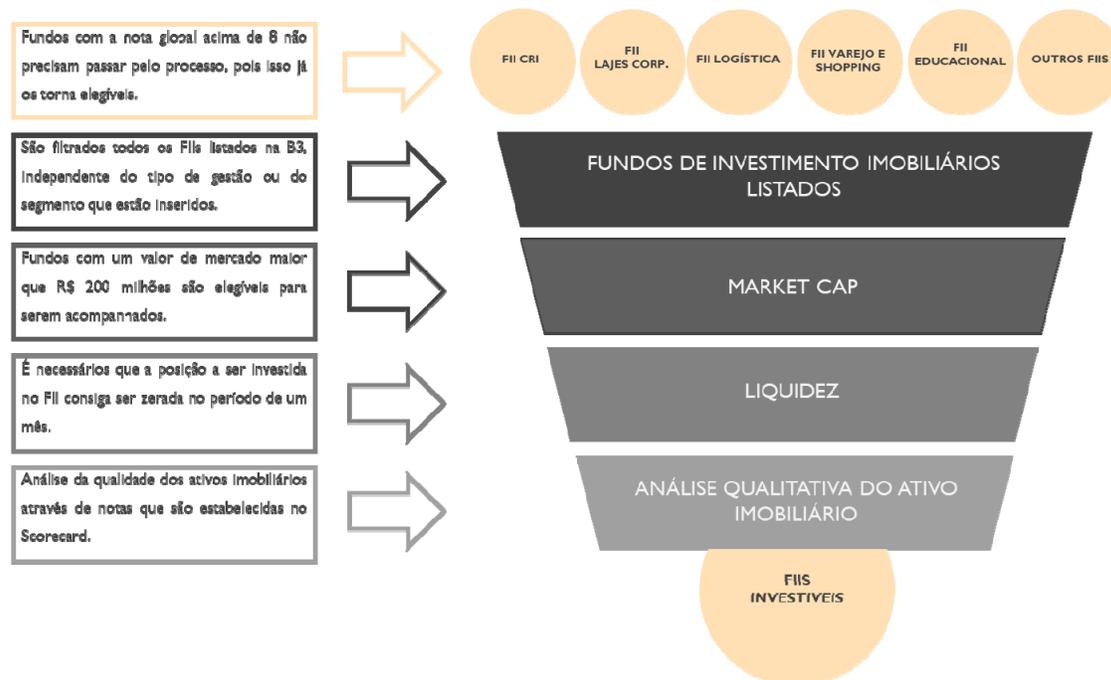
A estratégia de Fundo de Fundos geria, até novembro de 2019, um total de R\$275 milhões que estão divididos em três veículos: Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos, Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II e Rio Bravo IFIX Fundo de Fundos. Para mais informações sobre o Grupo Rio Bravo, vide item 5.1 acima.

Modelo de Gestão

O processo de gestão de investimento é dividido em quatro etapas, as quais envolvem o acompanhamento dos fundos, análises quantitativas, análises qualitativas e a montagem do portfólio. Tal processo está detalhado nas imagens a seguir.



Para o mapeamento da indústria são usados filtros para selecionar os fundos que são possíveis de serem investidos pela equipe de gestão. A etapa envolve critérios de liquidez, *market cap* e qualidade dos ativos do portfólio de cada um dos fundos.



Para a análise qualitativa e quantitativa dos fundos, são usados cinco critérios, que no final do processo de investimento irão receber uma nota, que posteriormente darão origem à nota global do fundo.



O FII é o instrumento que a equipe de gestão utiliza para investir em ações no mercado brasileiro de capitais. O processo tem o objetivo de escolher os fundos e a estratégia a ser utilizada em função das características de longo prazo dos fundos para cada um dos setores. No processo são avaliados os aspectos qualitativos e

São os cinco critérios de análise: a gestora, a equipe, os riscos, o yield e o TIR, e o portfólio. Cada um dos critérios possui um peso que foi atribuído de acordo com o mandato.

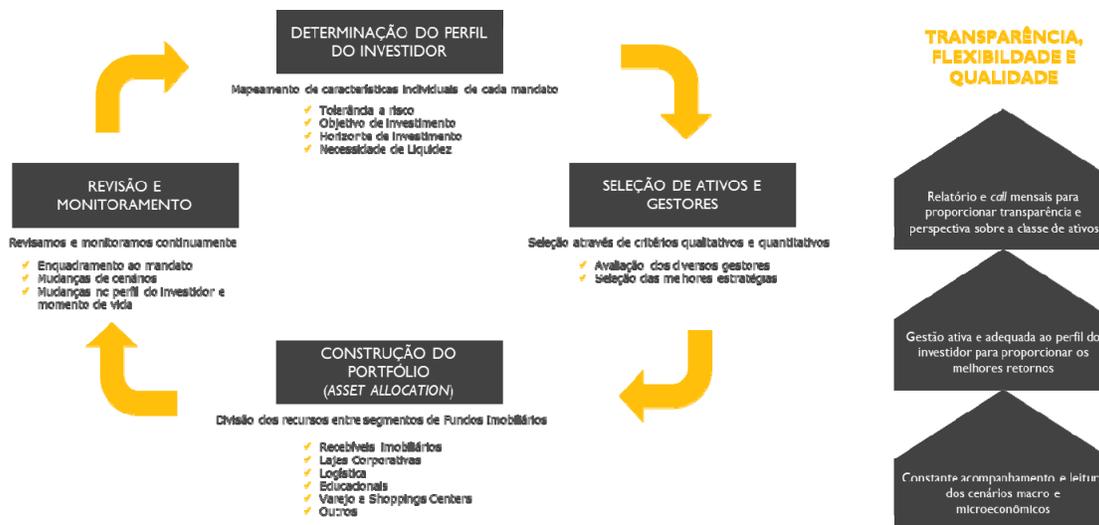


Cada um dos critérios possui um peso que foi atribuído de acordo com o mandato. O peso atribuído varia de acordo com o perfil de risco, o horizonte de investimento e a necessidade de liquidez. Durante a análise são avaliados os aspectos qualitativos e quantitativos, o qual é utilizado como base no sentido de estabelecer o peso a ser atribuído a cada critério.

Os cinco critérios são avaliados de acordo com o peso de cada um. Como alguns dos critérios possuem uma escala diversa de 1 a 10, o FII é avaliado para cada um dos critérios.

Após a avaliação é atribuído uma nota global para o FII, que é a média ponderada das notas de cada um dos critérios. Essa nota é apresentada ao investidor e tem que ser revisada a cada ano.

Por fim, o portfólio é construído de acordo com o mandato da estratégia. O portfólio é constantemente revisado com o objetivo de aproveitar as melhores oportunidades e adequá-lo à visão macroeconômica da equipe de gestão.



6. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/05/2014, os Investidores e Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência deverão arcar com os Custos da Oferta, não havendo ônus para os Cotistas existentes (exceto na hipótese de exercício do Direito de Preferência, em que os Cotistas subscritores incorrerão nos custos em igualdade de condições com os demais Investidores).

Cada Investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Cota o Preço por Emissão, que equivale ao Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição de R\$3,19 por Cota.

Caso os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrir as despesas e custos da presente Oferta, tais despesas e custos serão suportados pelo Gestor, sem ônus para o Fundo. Caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido para o Fundo.

Todas as despesas e custos da presente Oferta que venham a ser pagos pelo Coordenador Líder ou pelos Coordenadores Contratados antes da Liquidação da Oferta serão reembolsados ao Coordenador Líder e aos Coordenadores Contratados com recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição pagos pelos Investidores e pelos Cotistas que tenham exercido no Direito de Preferência ou adquirido Cotas no âmbito da Oferta.

O Fundo não arcará com os custos da Oferta, salvo na hipótese de não haver a conclusão da Oferta, caso em que os custos fixos incorridos serão suportados pelo Fundo.

6.1. Demonstrativos dos Custos da Distribuição

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta, que serão de responsabilidade dos Investidores e dos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência:

Custos da Distribuição	Montante (R\$) (*)	% sobre o total da Oferta (**)
Apresentação a Investidores e Impressão de Prospectos....	R\$30.000,00	0,020%
Taxas de Análise e Liquidação B3	R\$101.500,79	0,068%
Comissão de Estruturação (***)	R\$1.125.000,24	0,750%
Tributos de Estruturação	R\$124.305,97	0,083%
Comissão de Distribuição (****)	R\$3.900.000,82	2,600%
Tributos de Distribuição	R\$430.927,35	0,287%
Roadshow	R\$80.000,00	0,053%
Taxa de registro na ANBIMA	R\$14.401,00	0,010%
Assessores Legais	R\$170.000,00	0,113%
Despesas Gerais	R\$10.898,62	0,007%
Taxa para Registro na CVM	R\$317.314,36	0,212%
Total dos Custos	R\$6.304.349,15	4,203%

(*) 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 pelos Investidores ou pelos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência.

(**) Percentuais estimados com arredondamento de casas decimais, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas.

(***) A Comissão de Estruturação será devida sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas. Uma parcela da Comissão de Estruturação será repassada pelo Coordenador Líder ao Gestor, em contrapartida a sua atuação na estruturação da Oferta.

(****) A Comissão de Colocação e Distribuição será devida sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas.

6.2. Custo Unitário de Distribuição

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o Custo Unitário de Distribuição aproximado de distribuição é de R\$3,19 por Cota, o que significa aproximadamente 4,203% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$150.000.031,50. Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Preço por Cota equivalente a R\$75,90.

Considerando o descrito acima, a integralização dos recursos captados com a Oferta no Fundo será líquida dos custos supracitados. Desta forma, observa-se que, apesar do Preço por Cota ser equivalente a R\$75,90, considerando a hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta, a expectativa do valor patrimonial, por Cota, será de aproximadamente R\$80,73.

6.3. 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.

7. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste prospecto para fins de avaliar o investimento no fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto cotista do fundo.

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. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus próprios assessores jurídicos 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 Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário 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 Imposto de Renda retido na fonte ("IRRF") à alíquota de 20%. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

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.

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 e/ou Investidor pessoa física, cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista e/ou Investidor 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, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("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. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte 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 e/ou Investidor pessoa física, cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista e/ou Investidor 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.

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

8.1. Taxa de Administração

O Fundo pagará à Administradora a seguinte Taxa de Administração:

- (i) 0,40% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de sua emissão, no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração pelo Fundo, apurada diariamente, com base nos últimos 252 Dias Úteis, observada uma remuneração mínima equivalente a R\$30.000,00 mensais, reajustada anualmente, pela variação positiva do IGP-M/FGV, durante os primeiros 180 dias contados da data da posse da Administradora ou até a data de liquidação da integralização de cotas objeto de nova emissão pelo Fundo, o que ocorrer primeiro ("Data de Início");
- (ii) 0,80% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de sua emissão no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração pelo Fundo, apurada diariamente, com base nos últimos 252 dias úteis, observada uma remuneração mínima equivalente a R\$35.000,00 mensais, reajustada anualmente, pela variação positiva do IGP-M/FGV, a partir de 181 dias contados da data da posse da Administradora ou a partir do primeiro dia imediatamente após a data de liquidação de integralização de cotas objeto de nova emissão pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao Fundo, entre outros.

As remunerações do Custodiante e do Auditor Independente serão definidas nos respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, sendo que estas poderão ser verificadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Além da Taxa de Administração, o Fundo pagará semestralmente à Administradora, a contar da data de início de sua negociação em ambiente da B3, a Taxa de Performance é equivalente a 20% sobre o rendimento que exceder a variação do IFIX no período.

O Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance será correspondente ao maior valor entre zero e o valor obtido através da fórmula abaixo:

$$B_d = (B_{d-1} - R) \times IFIX_d / IFIX_{d-1} \quad B_d = (B_{d-1} - R) \times IFIX_d / IFIX_{d-1}$$

Sendo que:

B_d é o Benchmark do dia da apuração;

B_{d-1} é o Benchmark do dia útil anterior ao dia da apuração;

R é a Distribuição de Rendimentos anunciada pelo Fundo no dia útil anterior ao dia da apuração;

$IFIX_d$ é o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) divulgado pela B3 no dia da apuração; e

$IFIX_{d-1}$ é o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) divulgado pela B3 no dia da apuração.

A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$P_d = 0,2 \times (V_d - B_d) \quad P_d = 0,2 \times (V_d - B_d)$$

Sendo que:

P_d é a Taxa de Performance devida ao gestor no dia da apuração;

V_d é o valor de fechamento da cota no mercado do Fundo na B3 no dia da apuração; e

B_d é o Benchmark do dia da apuração.

A Taxa de Performance devida ao gestor será cobrada no 1º dia útil do mês subsequente ao término de cada semestre.

Caso o resultado da fórmula de cálculo da Taxa de Performance resultar em valor zero ou negativo, não será devido qualquer valor a título de Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será paga por período, no mínimo, semestral.

8.2. Remuneração do Escriturador

A Administradora prestará serviços de escrituração das cotas do Fundo, sendo que a remuneração por referidos serviços está compreendida na Taxa de Administração.

8.3. Remuneração do Controlador

A Administradora prestará serviços de controladoria ao Fundo, sendo que a remuneração por referidos serviços está compreendida na Taxa de Administração.

8.4. Taxa de Custódia

A Administradora prestará serviços de custódia ao Fundo, sendo que a remuneração por referidos serviços está compreendida na Taxa de Administração.

9. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES, RELACIONAMENTOS E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

9.1. Informações sobre as Partes

Administradora, Controlador, Escriturador e Custodiante:

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, São Paulo – SP
At.: Sérgio Dias e Danilo Barbieri
Tel.: (11) 3133-0360
E-mail: jurídico.fundos@brltrust.com.br e funds@brltrust.com.br
Website: <https://www.brltrust.com.br/>

Coordenador Líder:

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº 373, 4º andar, Cidade Monções, São Paulo, SP, CEP: 04571-050
At.: Sr. Gustavo Maltauro
Tel.: (11) 2137-8888
E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br
Website: www.genialinvestimentos.com.br

Coordenadores Contratados:

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: Sr. Paulo Rossetti
Tel.: (11) 3509-6600
E-mail: institucionais@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim, nº 373, 1º andar, São Paulo, SP, CEP: 04571-050
Tel.: (11) 3206-8000
E-mail: estruturacao@bancoplural.com
Website: www.bancoplural.com (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse "Plataforma de Distribuição", em seguida clicar em "Ofertas Públicas" e, em seguida, logo abaixo de "RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o documento procurado)

Gestor:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP
At.: Sra. Anita Spichler Scal
Tel.: (11) 3509-6600
E-mail: institucionais@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br

Assessor Legal

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447, São Paulo, SP

At.: Sr. Bruno Tuca

E-mail: btuca@mattosfilho.com.br

Telefone: (11) 3147-7600

Website: www.mattosfilho.com.br

9.2. Relacionamento entre as Partes

Relacionamento da Administradora com o Gestor

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui nenhum relacionamento comercial com o Gestor além daqueles decorrentes dos serviços prestados ao Fundo e de sua atuação como contrapartes de mercado.

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 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 Gestor e a Administradora.

Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui nenhum relacionamento comercial com o Coordenador Líder além daqueles decorrentes da presente Oferta e de sua atuação como contrapartes de mercado.

Caso, no futuro, a Administradora venha a contratar o Coordenador Líder para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Coordenador Líder e tal fundo, representado pela Administradora. As responsabilidades e remuneração do Coordenador Líder 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 Coordenador Líder e a Administradora.

Relacionamento da Administradora com a Rio Bravo

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui nenhum relacionamento comercial com a Rio Bravo além daqueles decorrentes da presente Oferta e de sua atuação como contrapartes de mercado.

Caso, no futuro, a Administradora venha a contratar a Rio Bravo para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a Rio Bravo e tal fundo, representado pela Administradora. As responsabilidades e remuneração da Rio Bravo 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 Rio Bravo e a Administradora.

Relacionamento da Administradora com o Banco Plural

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui nenhum relacionamento comercial com o Banco Plural além daqueles decorrentes da presente Oferta e de sua atuação como contrapartes de mercado.

Caso, no futuro, a Administradora venha a contratar o Banco Plural para prestar serviços distribuição de valores mobiliários de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Banco Plural e tal fundo, representado pela Administradora. As responsabilidades e remuneração do Banco Plural 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 Banco Plural e a Administradora.

Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Gestor não possui nenhum relacionamento comercial com o Coordenador Líder além daqueles decorrentes da presente Oferta e de sua atuação como contrapartes de mercado.

Caso, no futuro, o Gestor venha a contratar o Coordenador Líder para prestar serviços distribuição de valores mobiliários de um novo fundo sob sua administração ou gestão, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Coordenador Líder e tal fundo, representado pelo Gestor. As responsabilidades e remuneração do Coordenador Líder 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 Coordenador Líder e o Gestor.

Relacionamento do Gestor com a Rio Bravo

O Gestor possui vínculo societário com a Rio Bravo, tendo em vista que estão sob o controle comum do Grupo Rio Bravo.

Na data deste Prospecto, o Gestor presta serviço de gestão de carteira para outros fundos sob administração da Rio Bravo, 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, o Gestor venha a contratar a Rio Bravo para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários de um novo fundo sob administração ou gestão ou a Rio Bravo 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 a Rio Bravo ou entre o Gestor e tal fundo representado pela Rio Bravo, respectivamente. As responsabilidades e remuneração da Rio Bravo estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes dos relacionamentos então já mantidos entre o Gestor e a Rio Bravo.

Na data deste Prospecto, não existe entre o Gestor e a Rio Bravo outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Relacionamento do Gestor com o Banco Plural

Na data deste Prospecto, o Gestor não possui nenhum relacionamento comercial com o Banco Plural além daqueles decorrentes da presente Oferta e de sua atuação como contrapartes de mercado.

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

Na data deste Prospecto, não existe entre o Gestor e o Banco Plural outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Banco Plural

O Coordenador Líder e o Banco Plural são empresas do mesmo conglomerado financeiro, sendo o Banco Plural controlador do Coordenador Líder. O Coordenador Líder e o Banco Plural não identificaram conflitos de interesses decorrentes do relacionamento acima descrito e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.3. Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

As partes envolvidas na Oferta, conforme relacionamentos descritos neste item 9, entendem que não há conflito de interesse na sua participação na Oferta.

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 da Assembleia Geral.

Nos termos do Ofício-Circular SIN nº 05/2014, a contratação da Rio Bravo como Coordenador Contratado não constitui uma situação de conflito de interesses, uma vez que as despesas relacionadas à Oferta, incluindo o pagamento da comissão devida à Rio Bravo, serão arcadas única e exclusivamente pelos investidores interessados em participar da Oferta, sem qualquer ônus para os Cotistas atuais.

Para mais informações veja a seção "3. Fatores de Risco" em especial o Fator de Risco "3.31. Risco de Conflito de Interesse" nas páginas 42 e 53 deste Prospecto.

10. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

10.1. 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: (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; e
- (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.
- (vi) até oito dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

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

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;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) rentabilidade nos últimos quatro semestres;
- (vi) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos quatro semestres calendário; e

- (vii) 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 este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, localizada em www.brtrust.com.br e na página da CVM, qual seja, www.cvm.gov.br, em local de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações ou documentos referidos nesta Seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

10.2. Remessa de Informações à CVM

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

11. INFORMAÇÕES RELEVANTES

11.1. Esclarecimentos a Respeito da Oferta

Esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

Administradora:

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, São Paulo – SP
At.: Sérgio Dias e Danilo Barbieri
Tel.: (11) 3133-0360
E-mail: juridico.fundos@brltrust.com.br e funds@brltrust.com.br
Website: <https://www.brltrust.com.br/> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://www.brltrust.com.br/?administracao=rio-bravo-ifix-fii&lang=pt>)

Coordenador Líder:

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº 373, 4º andar, Cidade Monções, São Paulo, SP, CEP: 04571-050
At.: Gustavo Maltauro
Tel.: (11) 2137-8888
E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br
Website: www.genialinvestimentos.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, neste *website* clicar em “Investimentos”, em seguida, clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar no símbolo “+” ao lado de “RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto)

Coordenadores Contratados:

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: Sr. Paulo Rossetti
Tel.: 11 3509-6600
E-mail: institucionais@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/rio-bravo-fundo-de-fundos-de-investimento-imobiliario>)

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim, nº 373, 1º andar, São Paulo, SP, CEP: 04571-050
Tel.: (11) 3206-8000
E-mail: estruturacao@bancoplural.com
Website: www.bancoplural.com (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento procurado)

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

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 IFIX FUNDO DE FUNDOS 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 IFIX FUNDO DE FUNDOS 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 Antonio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo – SP

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).

12. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

12.1. Atendimento aos Cotistas

Para obter esclarecimentos adicionais, contate a Administradora, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este Fundo, assim como encaminhar críticas e sugestões.

Administradora:

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, São Paulo – SP

At.: Sérgio Dias e Danilo Barbieri

Tel.: (11) 3133-0360

E-mail: juridico.fundos@brltrust.com.br

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

Coordenador Líder:

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, nº 373, 4º andar, Cidade Monções, São Paulo, SP, CEP: 04571-050

At.: Sr. Gustavo Maltauro

Tel.: (11) 2137-8888

E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br

Website: www.genialinvestimentos.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, neste *website* clicar em “Investimentos”, em seguida, clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar no símbolo “+” ao lado de “RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto)

Coordenadores Contratados:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, São Paulo – SP, CEP 04551-065

At.: Sr. Paulo Rossetti

Tel.: 11 3509-6600

E-mail: institucionais@riobravo.com.br

Website: www.riobravo.com.br

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Rua Surubim, nº 373, 1º andar, São Paulo, SP, CEP: 04571-050

Tel.: (11) 3206-8000

E-mail: estruturacao@bancoplural.com

Website: www.bancoplural.com (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento procurado)

13. ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato na forma de seu Estatuto Social ("Administrador"), na qualidade de administrador do **RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.329.029/0001-14 ("Fundo"), declara no âmbito da distribuição pública de cotas de 2ª emissão do Fundo ("Oferta"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que:

- (i) o Prospecto da Oferta ("Prospecto") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas objeto da Oferta, do Fundo, do administrador do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que as informações contidas no Prospecto são verdadeiras e que o mesmo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e
- (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e informações fornecidas ao mercado durante a distribuição.

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


Danilo Barbieri
CPF: 287.297.108-47
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 16 de dezembro de 2019

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), da distribuição pública de cotas de 2ª emissão do **RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.329.029/0001-14 ("Fundo"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Oferta"), declara no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo, por 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, ou venham a integrar, os Prospectos da Oferta ("Prospectos") e o estudo de viabilidade, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) os Prospectos contém ou conterão, conforme o caso, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do administrador do Fundo e de, suas atividades, bem como da situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e do investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes.


GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Mariana Mallet
Diretora


CLAUDIO PRACOWNIK
DIRETOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III – REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR
RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 17.329.029/0001-14

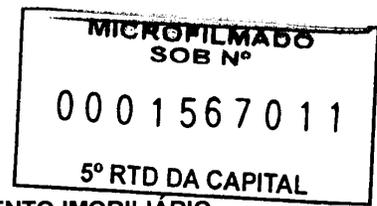
Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar - Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 17.329.029/0001-14 (“Fundo”), **RESOLVE** divulgar a contratação dos seguintes prestadores de serviços do Fundo: a) **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrito no CNPJ nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 105, 12º andar, Cidade Monções, São Paulo-SP, CEP 04571-900, empresa de auditoria independente credenciada na CVM, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo para atuar como auditor independente do Fundo; b) **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, para atuar como custodiante do Fundo, com o consequente ajuste no Regulamento Anexo ao presente Ato, em seu artigo 53; e, tendo em vista a recente rescisão realizada pelo antigo escriturador, conforme Comunicado ao Mercado divulgado nesta data, c) **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, para atuar como escrituradora do Fundo, com a consequente alteração do Regulamento do Fundo em seu artigo 6º, §1º, conforme Anexo ao presente Ato.

São Paulo, 06 de setembro de 2019.



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





REGULAMENTO DO
RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 17.329.029/0001-14

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º - O RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”) é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei n.º 8.668/93”), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n. 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações posteriores (“Instrução CVM n.º 472/08”) bem como pelas disposições contidas neste regulamento (“Regulamento”), sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração (“FUNDO”).

Parágrafo 1º - O FUNDO é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.486.793/0001-42 (“ADMINISTRADOR / ADMINISTRADORA”), devidamente credenciada para administrar recursos de terceiros em conformidade com o Ato Declaratório Executivo CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

Parágrafo 2º - O FUNDO tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Parágrafo 3º - Para fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento, o fundo é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto a realização de investimentos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), bem como, certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e letras hipotecárias (“LH”), sendo as Cotas de FII, os CRI, as LCI e as LH doravante designados em conjunto como “Ativos Alvo”) nos termos da sua Política de Investimento, buscando proporcionar, em regime de melhores esforços, aos titulares de cotas do FUNDO (“Cotistas” e “Cotas”, respectivamente), através da geração de



renda e ganhos de capital, uma rentabilidade próxima ou eventualmente até superior à variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“IFIX” e “BM&FBOVESPA”, respectivamente), podendo o FUNDO também realizar investimentos em Ativos de Liquidez (definidos abaixo), nos termos do disposto neste Regulamento.

Parágrafo 1º - Conforme o disposto no *caput* deste artigo, o FUNDO tem como rentabilidade alvo a variação do IFIX, calculada anualmente, sobre o valor integralizado pelos Cotistas quando da emissão de Cotas do FUNDO (“Rentabilidade Alvo”).

Parágrafo 2º - A Rentabilidade Alvo acima descrita não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do ADMINISTRADOR. Ademais, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do FUNDO, notadamente conforme descrito neste Regulamento, em seu Anexo I, e nos prospectos das ofertas públicas de distribuição de Cotas do FUNDO.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3º - Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão ativa da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, empresa com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222 – bloco B – 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.864.607/0001-08, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, devidamente contratada pelo FUNDO, segundo a política de investimento definida neste capítulo (“Política de Investimento”), buscando proporcionar ao Cotista a Rentabilidade Alvo acima definida, por meio da geração de renda e/ou ganhos de capital através de gestão ativa Assim, o FUNDO investirá nos Ativos Alvo observando os seguintes limites de concentração por modalidade de ativo:

- I. o investimento em Cotas de FII pertencentes à carteira teórica do IFIX vigente deverá ocorrer em valor equivalente a, no mínimo, 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do FUNDO;
- II. o investimento em cotas de FII não pertencentes à carteira teórica do IFIX poderá ocorrer em valor equivalente a até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO. Neste caso, o

FUNDO poderá manter a posição no referido ativo pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, contados a partir da data de aquisição, se este não vier a integrar a carteira do IFIX após sua revisão, realizada a cada quadrimestre;

III. caso ocorra desenquadramento dos ativos adquiridos pelo FUNDO em observação ao inciso I acima, em decorrência da revisão da carteira teórica do IFIX, o FUNDO terá o prazo de 6 (seis) meses, a contar da data do desenquadramento, para se reenquadrar nos limites acima estabelecidos.

IV. o investimento em CRI poderá representar até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO;

V. o investimento em LCI e LH poderá representar até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO;

VI. o Fundo poderá realizar investimentos diretos ou indiretos em todo território nacional.

Parágrafo 1º - O FUNDO observará os seguintes limites de concentração por emissor:

I. até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;

II. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for companhia aberta;

III. até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for fundo de investimento;

IV. até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e

V. não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Parágrafo 2º - Para efeito de cálculo dos limites estabelecidos no parágrafo 1º acima:

SP - 26110895v1

3



- I. considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro;
- II. considerar-se-ão como de um mesmo emissor os ativos financeiros de responsabilidade de emissores integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendido o composto pelo emissor e por seus controladores, controlados, coligados ou com ele submetidos a controle comum;
- III. considerar-se-á controlador o titular de direitos que assegurem a preponderância nas deliberações e o poder de eleger a maioria dos administradores, direta ou indiretamente;
- IV. considerar-se-ão coligadas duas pessoas jurídicas quando uma for titular de 10% (dez por cento) ou mais do capital social ou do patrimônio da outra, sem ser sua controladora; e
- V. considerar-se-ão submetidas a controle comum duas pessoas jurídicas que tenham o mesmo controlador, direto ou indireto, salvo quando se tratar de companhias abertas com ações negociadas em bolsa de valores em segmento de listagem que exija no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

Parágrafo 3º - O FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR ou de empresas a eles ligadas, desde que mediante aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 27 deste Regulamento, observado o previsto no Parágrafo 13 deste Artigo.

Parágrafo 4º - Ainda, o FUNDO poderá atuar na contraparte, adquirir ou alienar ativos de sua carteira ao ADMINISTRADOR e a pessoas a ele ligadas, desde que mediante aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 27 deste Regulamento.

Parágrafo 5º - O FUNDO não realizará investimento em imóveis, bens ou direitos a estes relacionados, em ações ou quotas de sociedades, ou outros ativos financeiros que não os descritos nesta Política de Investimento.

Parágrafo 6º - É vedado ao FUNDO realizar operações com derivativos, bem como realizar operações em valor superior ao seu patrimônio.



Parágrafo 7º - A parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser investida em cotas de fundos de investimento ou títulos, públicos ou privados, de renda fixa, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo ADMINISTRADOR ou empresas a ele ligadas ("Ativos de Liquidez"), de modo a atender as necessidades de liquidez do FUNDO.

Parágrafo 8º - Competirá exclusivamente ao ADMINISTRADOR, de forma discricionária e independentemente de prévia autorização dos Cotistas do FUNDO, a decisão sobre a compra, aquisição, negociação, venda, alienação, celebração de contratos, prorrogação ou renegociação de todos e quaisquer Ativos Alvo e Ativos de Liquidez de propriedade do FUNDO, em seu nome, observado o quanto disposto neste Regulamento, principalmente o constante nos Parágrafos 3º e 4º do Artigo 3º deste Regulamento.

Parágrafo 9º - Não há qualquer obrigação do ADMINISTRADOR em refletir, na carteira do FUNDO, a composição da carteira teórica do IFIX, tampouco observar qualquer limite de alocação em Ativos Alvo que não esteja expressamente previsto neste Regulamento.

Parágrafo 10º - O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de Cotistas do FUNDO ("Assembleia Geral"), observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 11º - O FUNDO terá o prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da data do encerramento de cada oferta pública de distribuição ("Oferta Pública") de Cotas de FUNDO, para enquadrar a sua carteira de acordo com os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativo previstos neste Regulamento.

Parágrafo 12º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, os limites de concentração previstos neste capítulo, bem como quaisquer outros estabelecidos pela legislação vigente aplicável ao FUNDO, deverão ser observados diariamente pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 13º - O FUNDO poderá adquirir cotas de fundos de investimento imobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliários administrados ou geridos pelo Administrador, Gestor e/ou suas afiliadas.



CAPÍTULO IV – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 4º - Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento:

- I. os Ativos Alvo; e
- II. os Ativos de Liquidez.

Parágrafo 1º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

Parágrafo 2º - Sem prejuízo do disposto acima, conforme descrito em sua Política de Investimento, o FUNDO poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO V – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 5º - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FUNDO e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo.



CAPÍTULO VI – DAS COTAS

Artigo 6º - As Cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O FUNDO manterá contrato de prestação de serviços de escrituração das Cotas com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas.

Parágrafo 2º - Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de Cotas pertencentes ao Cotista, conforme os registros do FUNDO e serão emitidos pelo Escriturador ou pela Central Depositária da BM&FBOVESPA (“CBLC”).

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 03 (três) Dias Úteis (conforme definidos no parágrafo 6º do artigo 7º deste Regulamento) antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO. As Cotas, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 5º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:

- I. o Administrador ou o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador 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.

Parágrafo 6º - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I. os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI acima;

SP - 26110895v1

7



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 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 das Sociedades por Ações, o artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

Parágrafo 7º - Os Cotistas do FUNDO:

- I. não poderão exercer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- III. deverão exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Parágrafo 8º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o Cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas Cotas.

Parágrafo 9º - As Cotas de emissão do FUNDO, depois de integralizadas, poderão ser negociadas única e exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

Parágrafo 10º - Para os fins do parágrafo anterior, as Cotas permanecerão -em custódia junto à CBLIC, por meio de agente de custódia devidamente credenciado.

CAPÍTULO VII – DA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Artigo 7º - Com vistas à constituição do FUNDO, a primeira Emissão de Cotas do FUNDO será realizada no montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, em série única ("Primeira Emissão"), as quais serão objeto de Oferta Pública a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ("Instrução CVM nº 400/03") observado o disposto no parágrafo 8º abaixo. A quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada, em até 35% (trinta e cinco



por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício da Opção de Lote Adicional e da Opção de Lote Suplementar, conforme definidas no Parágrafo 1º abaixo.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR poderá optar por aumentar a quantidade das Cotas da Primeira Emissão originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Adicional"). O ADMINISTRADOR, na condição de coordenador líder da oferta das Cotas da Primeira Emissão, poderá optar por distribuir um lote suplementar de Cotas à quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03 ("Opção de Lote Suplementar"). Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício de Opção de Lote Adicional e de Opção de Lote Suplementar as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços.

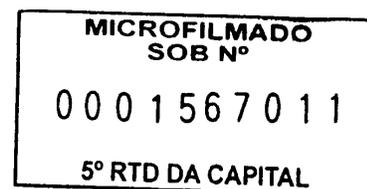
Parágrafo 2º - A subscrição das Cotas será realizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 3º - As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo 4º - Quando da subscrição de Cotas do FUNDO, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (*e-mail*). Caberá a cada Cotista informar imediatamente ao ADMINISTRADOR a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

Parágrafo 5º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização, somente referente ao mês que forem integralizadas, participando de forma integral nos meses subsequentes.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último



Dia Útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto neste Regulamento.

Parágrafo 7º - Para os fins deste Regulamento, considera-se “Dia Útil” segunda a sexta-feira, exceto feriados no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não houver funcionamento da BM&FBOVESPA.

Parágrafo 8º - Caso não seja subscrito o montante mínimo da Primeira Emissão, qual seja, de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), o FUNDO não entrará em funcionamento, ficando a instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO, observadas as instruções transmitidas pelo ADMINISTRADOR, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das Cotas da Primeira Emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e, se for caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações desses recursos no período. Dessa forma, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados. As Cotas eventualmente não subscritas serão canceladas.

Artigo 8º - O ADMINISTRADOR poderá, encerrada a Oferta Pública da Primeira Emissão do FUNDO e desde que este entre em funcionamento, caso entenda necessário, para fins de atendimento do Objetivo e da Política de Investimento do FUNDO, realizar novas emissões de Cotas, independente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração deste Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”), observado que:

Parágrafo 1º - O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas do FUNDO, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO e/ou (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

Parágrafo 2º - Não haverá direito de preferência para os Cotistas na subscrição de novas Cotas a serem emitidas pelo FUNDO, salvo se houver aprovação da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a respectiva emissão de novas Cotas do FUNDO, sendo que, em caso de



deliberação que aprove a concessão de tal direito de preferência, este deverá atender às seguintes condições:

- (i) o direito de preferência será concedido prazo não inferior a 15 (quinze) dias úteis para o seu exercício pelos Cotistas do FUNDO; e
- (ii) será assegurado o direito de cessão e negociação do referido direito de preferência por parte dos Cotistas, inclusive com terceiros.

Parágrafo 3º - As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

Parágrafo 4º - Conforme descrito no parágrafo 1º do *caput* deste artigo, o valor patrimonial das Cotas do FUNDO será apurado, na abertura de cada dia útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor da Cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do FUNDO ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as estipulações regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 6º - Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o ADMINISTRADOR obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período e deduzidos de eventuais encargos do fundo. Dessa forma, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Artigo 9º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.



Parágrafo 1º - Nas ofertas primárias de Cotas do FUNDO, haverá um limite máximo de subscrição por investidor equivalente a 10% (dez por cento) das Cotas objeto da respectiva oferta. Outrossim, não haverá limitação quanto à aquisição de Cotas do FUNDO por um único investidor no mercado secundário em que as Cotas estiverem admitidas à negociação.

Parágrafo 2º - Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO, subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o FUNDO invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO VIII – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 10º - Compete ao ADMINISTRADOR, observados os termos e condições da Lei n.º 8.668/93, da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, deste Regulamento ou da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis:

- I. administrar o FUNDO, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários ao adequado funcionamento e manutenção do FUNDO;
- II. convocar e presidir a Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto neste Regulamento; e
- III. contratar o auditor independente do FUNDO (“Auditor Independente”).

Artigo 11 - No uso de suas atribuições, o ADMINISTRADOR tem poderes para:

- I. administrar o FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias do FUNDO;
- IV. adquirir e alienar livremente os títulos e ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- V. representar o FUNDO em juízo ou fora dele;
- VI. transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e
- VII. solicitar a admissão à negociação em mercado secundário organizado das Cotas do FUNDO.



Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR do FUNDO deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos Cotistas.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei n.º 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação e neste Regulamento.

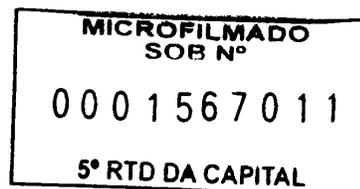
Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR proverá o FUNDO dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do parágrafo 4º abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços a seguir listados:

- I. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- II. distribuição das Cotas do FUNDO;
- III. distribuição das Cotas do FUNDO;
- IV auditoria independente;
- V. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;
- VI. consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e
- VII. formador de mercado para as Cotas do FUNDO.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR realizará a distribuição das Cotas do FUNDO, podendo convidar outras instituições integrantes do Sistema de Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários para participar das ofertas públicas de distribuição de Cotas do FUNDO.

Parágrafo 5º - A contratação de partes relacionadas ao ADMINISTRADOR e ao gestor do FUNDO para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

Artigo 12 - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados à prestação dos serviços indicados no parágrafo 3º do artigo anterior.



CAPÍTULO IX – DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. Selecionar e proceder à aquisição e negociação dos bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento;
- II. Providenciar, às expensas do FUNDO, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do FUNDO, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar que tais bens:
 - a) não integram o patrimônio do ADMINISTRADOR;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e
 - e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, e se for o caso dos profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento.
- IV. 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;
- V. Receber rendimentos ou quaisquer 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. Administrar os recursos do FUNDO, cuidando, de forma judiciousa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao FUNDO;



- VIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;
- X. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;
- XII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral; e
- XIV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum.

Parágrafo Único - Em decorrência da previsão do inciso IV do *caput* deste artigo, o ADMINISTRADOR deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento.

Artigo 14 - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades 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. Conceder ou contrair empréstimos;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;
- VII. Vender à prestação as Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e





integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

IX. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, observados os termos deste Regulamento;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada;

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; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 15 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

Parágrafo 1º- Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, que não sejam transferidos para benefício dos Cotistas aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao ADMINISTRADOR; e

Parágrafo 2º- Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do FUNDO.

Artigo 16 - O ADMINISTRADOR, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (a)atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e(b)atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 571/15, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo) ou, ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou, de

qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Artigo 17 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo anterior, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista no *caput* deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

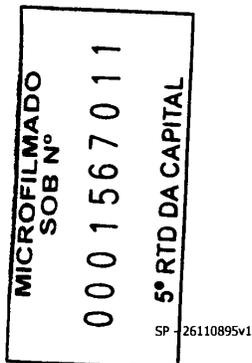
Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

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

CAPÍTULO X – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 18 - O FUNDO pagará ao ADMINISTRADOR a seguinte taxa de administração:

- a. 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das suas cotas de emissão, no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração pelo Fundo, apurada diariamente, com base nos últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observada uma remuneração mínima equivalente a R\$30.000,00 (trinta mil reais) mensais, reajustada anualmente, a partir da Data de Início, pela variação positiva do IGP-M/FGV, durante os primeiros 180 dias





contados da data da posse do ADMINISTRADOR ou até a data de liquidação da integralização de cotas objeto de nova emissão pelo Fundo, o que ocorrer primeiro;

- b. 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das suas cotas de emissão no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração pelo Fundo, apurada diariamente, com base nos últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observada uma remuneração mínima equivalente a R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensais, reajustada anualmente, a partir da Data de Início, pela variação positiva do IGP-M/FGV, a partir de 181 dias contados da data da posse do ADMINISTRADOR ou a partir do primeiro dia imediatamente após a data de liquidação de integralização de cotas objeto de nova emissão pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 1º - A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais de Cotistas. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao FUNDO, entre outros.

Parágrafo 2º - As remunerações do Custodiante (definido no artigo 52 abaixo) e do Auditor Independente serão definidas nos respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o FUNDO, sendo que estas poderão ser verificadas nas demonstrações financeiras do FUNDO.

Artigo 19 - Além da Taxa de Administração, o FUNDO pagará semestralmente ao ADMINISTRADOR, a contar da data de início de sua negociação em ambiente da BM&FBovespa, taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o rendimento que exceder a variação do IFIX no período ("Taxa de Performance").

Parágrafo 1º - O Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance será correspondente ao maior valor entre zero e o valor obtido através da fórmula abaixo:

$$B_d = (B_{d-1} - R) \times IFIX_d / IFIX_{d-1} \quad B_d = (B_{d-1} - R) \times IFIX_d / IFIX_{d-1}$$

Sendo que:



B_d é o Benchmark do dia da apuração;

B_{d-1} é o Benchmark do dia útil anterior ao dia da apuração ;

R é a Distribuição de Rendimentos anunciada pelo FUNDO no dia útil anterior ao dia da apuração;

$IFIX_d$ é o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) divulgado pela BMF&BOVESPA no dia da apuração; e

$IFIX_{d-1}$ é o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) divulgado pela BMF&BOVESPA no dia da apuração.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$P_d = 0,2 \times (V_d - B_d) P_d$$

Sendo que:

P_d é a Taxa de Performance devida ao gestor no dia da apuração;

V_d é o Valor de fechamento da Cota de Mercado do FUNDO na BMF&BOVESPA no dia da apuração; e

B_d é o Benchmark do dia da apuração.

Parágrafo 3º - A Taxa de Performance devida ao gestor será cobrada no 1º dia útil do mês subsequente ao término de cada semestre.

Parágrafo 4º - Caso o resultado da fórmula de cálculo da Taxa de Performance resultar em valor zero ou negativo, não será devido qualquer valor a título de Taxa de Performance.

Parágrafo 5º - A Taxa de Performance será paga por período, no mínimo, semestral.

CAPÍTULO XI – DO CONSULTOR DE INVESTIMENTO

Artigo 20 - O ADMINISTRADOR, consoante o disposto no artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, poderá contratar, em nome do FUNDO e às expensas deste, um consultor de investimentos ("Consultor de Investimentos"), devidamente habilitado perante a CVM, para que este preste serviços de assessoramento ao FUNDO em quaisquer questões relativas aos investimentos em Ativos Alvo já realizados ou a serem realizados pelo FUNDO,



análise de propostas de investimento ou desinvestimento encaminhadas ao ADMINISTRADOR, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento.

Parágrafo 1º - Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o Fundo e seus Cotistas, o fato de o ADMINISTRADOR e o Consultor de Investimentos serem pessoas ligadas, sob controle comum ou pertencentes ao mesmo grupo econômico, com o que estes desde já concordam e aceitam, ao aderirem ao presente Regulamento.

Parágrafo 2º - Ocorrendo a contratação, a remuneração a que o Consultor de Investimentos fará jus, a ser paga pelo FUNDO, será descontada da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance, sendo que esta não poderá exceder o valor decorrente da soma da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, conforme descritos nos Artigos 18 e 19 acima.

CAPÍTULO XII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 21 - A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente até 04 (quatro) meses após o término do exercício deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo, conforme dispõe o inciso I do artigo 25 do presente Regulamento.

Parágrafo Único - Entende-se por "Resultado" do FUNDO, os lucros obtidos, sob o regime de caixa, a partir da alienação ou do recebimento de rendimentos dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, excluídos os valores do custo de aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos Liquidez, bem como os demais encargos, reservas e despesas previstos neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertos pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, de conformidade com o disposto na regulamentação em vigor.

Artigo 22 - O FUNDO deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, cabendo a Assembleia Geral de Cotistas, decidir sobre o destino a ser dado à eventual parcela remanescente.

Parágrafo 1º - Observado o disposto no *caput* deste artigo, os Resultados auferidos pelo FUNDO serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia de cada mês subsequente ao mês de auferimento, a título de antecipação do Resultado do semestre a ser distribuído, com base na posição dos Cotistas no último Dia Útil do mês de auferimento.

Observado o limite estabelecido no *caput* deste artigo anterior, eventual saldo do Resultado não distribuído como antecipação será pago no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subseqüente à Assembleia Geral de Cotistas, com base na posição dos Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a referida Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do FUNDO no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do FUNDO.

Artigo 23 - O FUNDO somente distribuirá os rendimentos na forma do Artigo 22 acima a partir do mês subseqüente ao da respectiva integralização de Cotas.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 24 - O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) 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 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

III - até 60 (sessenta) 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 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- a) o balancete semestral;
- b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e
- a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
- b) o relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e



V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e
- c) o parecer do auditor independente.



VI - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º- O administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Paragrafo 2º- Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV e alínea "b" do inciso 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;

IV – relação das obrigações contraídas no período;

V – rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI – o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e



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

VIII. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 3º - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, localizada em www.britrust.com.br e na página da CVM, qual seja, www.cvm.gov.br, em local de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 4º - O administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

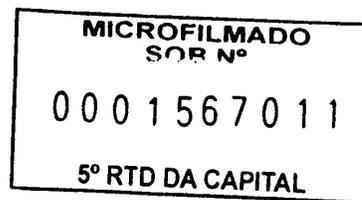
Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 6º - A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM,

Parágrafo 7º - As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto neste Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

CAPÍTULO XIV – INFORMAÇÕES EVENTUAIS

Artigo 25 - O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:



- I. Edital de convocação , proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- II. Fatos relevantes; e
- III. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

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

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º - São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou ao Cotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração do Gestor ou Administrador;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;



- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do Artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08 conforme alterada

Parágrafo 3º - Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Parágrafo 4º - Nos casos de fundos não listados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das avaliações de que trata o inciso V acima é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas.

Artigo 26 - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º - A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo 3º - As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem, desde que expressamente previsto neste Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.



Artigo 27 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
 - II. alteração do Regulamento do FUNDO;
 - III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;
 - IV. autorização para a emissão de novas Cotas do FUNDO, observado o previsto no artigo 8º;
 - V. fusão, incorporação, cisão, transformação do FUNDO;
- dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VI. salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
 - VII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do FUNDO;
 - VIII. eleição e destituição do Representante dos Cotistas de que trata o Artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
 - IX. alteração do prazo de duração do FUNDO;
 - X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31º-A, § 2º, 34º e 35º, inciso IX, da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada; e
 - XI. Alteração da Taxa de Administração nos termos do Artigo 36º da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

Parágrafo 2º - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Artigo 28 - Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Cotistas.



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

Artigo 29 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista e divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.

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

Parágrafo 2º - Na convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 3º - 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.

Artigo 30 - A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 31 - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

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

Parágrafo 1º - Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 2º - O pedido de que trata o deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo 2º do Artigo 19º -A da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 3º - O percentual de que trata o Parágrafo 1º deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 4º - O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 5º - Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o caput deste artigo incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39º, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, sendo que as informações referidas no Artigo 39º, inciso VI da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

Parágrafo 6º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representante dos Cotistas, as informações de que trata o *caput* deste artigo incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39 V da Instrução CVM nº 472/08

Parágrafo 7º - Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do parágrafo 4º do Artigo 19º da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do caput do *caput* deste artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo 5º do Artigo 19 da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.



Artigo 32 - As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo primeiro do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, cabendo, a cada Cota, 1 (um) voto.

Artigo 33 - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 27º acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

Parágrafo único - Os percentuais de que trata o Artigo 34º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 34 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 35 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto ("Consulta Formal").

Artigo 36 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, exceto nos casos de deliberação sobre os incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do artigo 27 acima, que dependerão de um quórum de instalação de Cotistas que representem, no mínimo, percentual superior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas de emissão do FUNDO.

Artigo 37 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou por meio de Consulta Formal serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no artigo 33.





Artigo 38 - Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do artigo 27 acima.

Artigo 39 - 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 01 (um) ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

Artigo 40 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

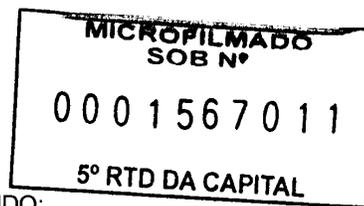
- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º deverá Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no parágrafo 1º deverá acima, o ADMINISTRADOR do FUNDO pode exigir:

- I. o reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.



Parágrafo 4º - É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o parágrafo 1º acima;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

CAPÍTULO XVI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 41 - A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas"), ficando estabelecido o máximo de um representante.

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

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

Parágrafo 2º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Artigo 42 - Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. Não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo único - Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 43 - Compete aos Representantes dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do Artigo 30º da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Artigo 39º-V da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral.
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.





Parágrafo 1º - O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo acima.

Parágrafo 2º - Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º - Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do Artigo acima e, tão logo concluído, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos Artigo 40º e 42º da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

Artigo 44 - Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 45 - Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

Parágrafo Único - Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XVII – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 46 - O ADMINISTRADOR será substituído 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 nº 472/08, conforme alterada, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; 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 que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

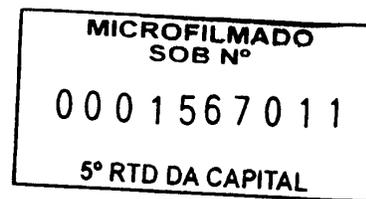
Parágrafo 2º - É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

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

Parágrafo 5º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso II, do *caput* deste artigo, os Cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 47 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM nº 571/15, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.



Parágrafo 1º No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM nº 571/15, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO. -

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso II, do Artigo 46, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Artigo 48 - Nas hipóteses referidas no artigo 47 anterior, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas devidamente aprovada e registrada na CVM, que eleger novo administrador, constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

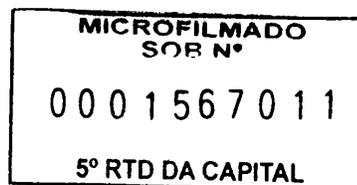
Parágrafo Único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Artigo 49 - Caso o ADMINISTRADOR 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.

CAPÍTULO XVIII – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 50 - 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 FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou nesta Instrução;
- 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 FUNDO;
- 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 nº 472/08, conforme alterada;
- 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 do ADMINISTRADOR 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 25º da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada como encargos do FUNDO correrão por conta única e exclusiva do ADMINISTRADOR.



CAPÍTULO XIX – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 51 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Parágrafo 1º - O exercício do FUNDO terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

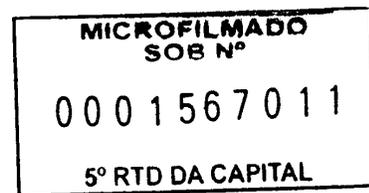
Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

CAPÍTULO XX – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 52 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, do GESTOR 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 o ADMINISTRADOR, do GESTOR ou pessoas a eles ligadas;
- III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou do GESTOR, para prestação de serviços para o FUNDO; e
- V. A aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, do GESTOR, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no inciso V, do parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada.



Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. sociedades controladoras ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de seus administradores e acionistas;
- II. As sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º - Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o FUNDO e seus Cotistas, o fato de(i) ADMINISTRADOR, o gestor da carteira de investimento do FUNDO eventualmente contratado pelo ADMINISTRADOR em nome do FUNDO, e o Consultor de Investimentos serem pessoas ligadas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada; e (ii) o investimento do FUNDO em cotas de fundos de investimento imobiliário que sejam administrados pelo ADMINISTRADOR, desde que, integrem, necessariamente, a carteira teórica do IFIX, (iii) e observado o limite estabelecido no inciso VII do Artigo 3 deste Regulamento.

Parágrafo 4º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR.

CAPÍTULO XXI – DA CUSTÓDIA

Artigo 53 - O FUNDO manterá contrato de prestação de serviços com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira de investimentos do Fundo.

Parágrafo Único - Somente as ordens emitidas pelo ADMINISTRADOR ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pelo Custodiante.

CAPÍTULO XXII – DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 54 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

Parágrafo 1º - Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar a dissolução do FUNDO e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre Cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do FUNDO, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 2º - 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.

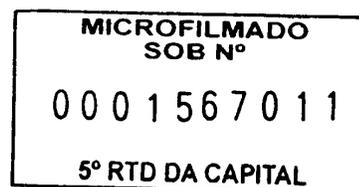
Parágrafo 3º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

Parágrafo 4º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Artigo 55 - 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.

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

Artigo 56 - Após a partilha de que trata o parágrafo 3º do artigo 54 deste Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO



de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

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

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 44 deste Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

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

Artigo 58 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias:
 - II. O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR 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
 - III. O comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- no prazo de 90 (noventa) dias, A demonstração de movimentação do patrimônio do FUNDO a que refere o Artigo 50º da Instrução nº CVM 472/08, conforme alterada , acompanhada do relatório do Auditor Independente.



CAPÍTULO XXIII – ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 59 - A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei n.º 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

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

Parágrafo Único - O presente Regulamento estabelece e garante a distribuição prevista no inciso I do *caput* deste artigo, sendo obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir tal disposição.

Artigo 60 - De acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei n.º 11.033/04”), não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

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

Parágrafo 1º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II do *caput* deste artigo; já quanto ao inciso III, o ADMINISTRADOR manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.



Parágrafo 2º - Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO, subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO XXIV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 61- Para os fins deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma válida de correspondência entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, inclusive para fins de convocação da Assembleia Geral de Cotista e dos procedimentos para a realização de Consulta Formal.

Parágrafo 1º - O envio de informações por meio de correio eletrônico previsto no *caput* deste artigo depende da anuência do Cotista, cabendo ao ADMINISTRADOR a responsabilidade da guarda da referida autorização.

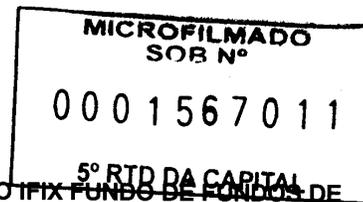
Parágrafo 2º - O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o FUNDO e a CVM.

CAPÍTULO XXV – DO FORO

Artigo 62 - Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, [06] de setembro de 2019.





ANEXO I AO REGULAMENTO DO RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o ADMINISTRADOR mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas.

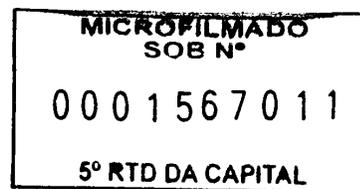
O FUNDO e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

I. **Risco do FUNDO não entrar em funcionamento:** O FUNDO pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o montante mínimo previsto no artigo 7º, parágrafo 8º, do Regulamento, referente à subscrição mínima da Primeira Emissão ou caso a CVM não o autorize. Na ocorrência destas hipóteses, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO; e (ii) proceder à liquidação do FUNDO, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

II. **Riscos macroeconômicos gerais:** O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a



integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicarão aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do FUNDO, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.



Considerando que o investimento em fundos de investimento imobiliário é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

O FUNDO desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

III. Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

IV. Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo FUNDO. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo FUNDO, conforme a gestão do ADMINISTRADOR, em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do FUNDO, na forma deste Regulamento.

V. Risco de concentração da carteira do FUNDO: Apesar de o FUNDO destinar seus recursos preponderantemente a investimentos em Ativos Alvo, de acordo com a sua Política de Investimento, inicialmente o FUNDO irá adquirir um número limitado de Ativos Alvo, o que poderá



gerar uma concentração da sua carteira, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes a esses ativos. Também é possível que durante a existência do FUNDO os Ativos Alvo originados no mercado primário ou negociados no mercado secundário sejam lastreados ou possuam investimentos, de forma mais concentrada, em determinado(s) segmento(s) e, com isto, não seja permitido se fazer uma melhor diversificação da carteira do FUNDO.

VI. Risco decorrente da impossibilidade do FUNDO replicar a carteira teórica do IFIX:

Uma vez que o FUNDO está adstrito aos limites de concentração por emissor de sua Política de Investimento, em conformidade com o disposto nas regras gerais de fundos de investimento, poderá não ser possível ao ADMINISTRADOR adquirir para a carteira do FUNDO as Cotas de FII dos Fundos de Investimento Imobiliário que compõem o IFIX na proporção que estas representam na carteira teórica do IFIX, uma vez que: (i) as cotas de tais Fundos de Investimento Imobiliário podem representar percentual superior a 10% (dez por cento) da referida carteira teórica; (ii) poderá não haver liquidez e/ou negociação de Ativos Alvo em mercado secundário; e (iii) podem ocorrer outros fatores exógenos ao controle do ADMINISTRADOR que impeçam ou inviabilizem a realização dos investimentos do FUNDO. Assim, poderá não ser possível ao FUNDO replicar a carteira teórica do IFIX, sendo que sua rentabilidade não estará atrelada integralmente à carteira teórica do IFIX, acarretando os riscos daí decorrentes. Adicionalmente, o FUNDO não terá qualquer ingerência sobre a carteira teórica do IFIX, podendo não ser possível replicar as suas alterações de forma imediata, havendo a possibilidade de o FUNDO manter aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário que não mais integrem o IFIX, observado o limite de concentração dos Ativos Alvo e o período previsto neste Regulamento para o reenquadramento dos seus ativos.

VII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo FUNDO. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo FUNDO, conforme a gestão do ADMINISTRADOR, em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do FUNDO, na forma deste Regulamento.

Os Cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo FUNDO, dos valores obtidos a partir da distribuição de rendimentos e da compra e venda de Cotas dos FII investidos, bem como da rentabilidade proporcionada pelos CRI, LCI e

LH que integrarem a sua carteira, e pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Liquidez.

Vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo FUNDO e a data de início dos investimentos nos Ativos Alvo, desta forma, os recursos captados pelo FUNDO serão aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do FUNDO.

Adicionalmente, cumpre destacar que a Rentabilidade Alvo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do ADMINISTRADOR.

A RENTABILIDADE ALVO SERÁ CONSIDERADA PELO ADMINISTRADOR COMO MERO PARÂMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR E/OU DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO PARA AS COTAS DO FUNDO.

A rentabilidade do IFIX é calculada com base numa carteira teórica cujos rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que a compõem são reinvestidos em cotas do referidos fundos. Dessa forma, considerando que o FUNDO distribuirá aos seus Cotistas os rendimentos por ele recebidos e que as Cotas do FUNDO serão negociadas em mercado secundário de bolsa, poderá não haver correlação ou linearidade entre a variação do valor patrimonial ou de mercado da Cota do FUNDO e a variação do IFIX.

VII. Riscos relativos à rentabilidade do investimento durante o período de alocação em Ativos Alvo: Após o início do funcionamento do FUNDO, o ADMINISTRADOR buscará realizar a alocação dos recursos do FUNDO em Ativos Alvo, nos termos da sua Política de Investimento. Assim, haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo FUNDO e a data em que a carteira do FUNDO será composta, de forma preponderante, por Ativos Alvo. Desta forma, durante o referido período, os recursos captados pelo FUNDO serão inicialmente aplicados nos Ativos de Liquidez, e o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldades para encontrar Ativos Alvo de modo a atender o objetivo do FUNDO, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do FUNDO.



VIII. Risco de concentração de propriedade de Cotas: Conforme disposto neste Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas a ser subscritas ou adquiridas por um único Cotista, observado que poderá haver valores mínimo e máximo de investimento por investidor no âmbito das ofertas públicas de distribuição de Cotas do FUNDO. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar ou adquirir no mercado secundário parcela substancial das Cotas de determinada Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do FUNDO, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelos FII ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo FII e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o FII conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

IX. Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no FUNDO diluída. Além disso, os Cotistas não terão direito de preferência para a aquisição de novas Cotas quando da realização de sua emissão, exceto quando aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão, observado o disposto no Regulamento do FUNDO, acarretando os riscos daí decorrentes.

X. Risco relativo à não divulgação e/ou extinção do IFIX: Na eventualidade de ocorrer a não divulgação e/ou a extinção do IFIX, não será possível parametrizar a rentabilidade das Cotas do FUNDO de acordo com o referido índice, com os riscos daí decorrentes. Nessa hipótese, o ADMINISTRADOR do FUNDO convocará a Assembleia Geral de Cotistas a fim de alterar a política de investimento do FUNDO, nos termos do Regulamento.

XI. Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do Consultor de Investimentos, do Escriturador, do Custodiante ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do ADMINISTRADOR, do Consultor de Investimentos ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.



XII. Riscos do prazo: As Cotas de FII, os CRI, as LCI e as LH objeto de investimento pelo FUNDO são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado no caso das Cotas de FII), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do FUNDO é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do FUNDO visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo calculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do FUNDO pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do FUNDO virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do FUNDO, as Cotas do FUNDO poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor.

XIII. Risco de crédito: As obrigações decorrentes de títulos e valores mobiliários, incluindo aquelas relacionadas aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao FUNDO.

XIV. Risco a que estão sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo FUNDO: considerando que o FUNDO investirá, preponderantemente, seus recursos em Cotas de FII, dentre outros Ativos Alvo, o FUNDO está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os fundos de investimento imobiliário investidos ("Fundos Investidos"), incluindo mas não se limitando aos seguintes:

a. Risco da administração de imóveis por terceiros: Os Fundos Investidos poderão ter por objetivo a aquisição e a locação dos Imóveis, através da aquisição dos imóveis e de direitos a eles relacionados, para posterior alienação, locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador dos Fundos Investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as



políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo Fundo Investido aos seus cotistas.

b. Risco de sinistro e de inexistência de seguro: Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis dos Fundos Investidos, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

c. Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os Fundos Investidos, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar em majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades dos Fundos Investidos e a sua rentabilidade.

d. Risco inerente à propriedade de imóveis: Os imóveis que compõem o patrimônio dos Fundos Investidos podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais Fundos Investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas.

e. Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos dos Fundos Investidos. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade dos Fundos Investidos e/ou prejudicar de maneira



relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado dos Fundos Investidos.

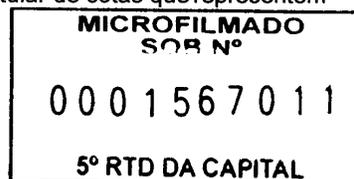
f.Risco de despesas extraordinárias: Os Fundos Investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis.

XV. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez: O FUNDO poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

XVI. Riscos tributários: A Lei nº 8.668/93, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda sobre a sua receita operacional. Porém a Lei nº 9.779/99 dispõe que se sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, perdendo a isenção mencionada anteriormente, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a Lei 9.799/99, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe: (i) será concedido somente nos casos em que o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e que (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem



10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do FUNDO ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo FUNDO estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte as mesmas alíquotas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do FUNDO. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

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

XVIII. Risco de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao FUNDO, aos Cotistas e aos investimentos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, que podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de valorização das Cotas do FUNDO.



XIX. Risco relativo ao estudo de viabilidade: O ADMINISTRADOR é o responsável pela elaboração dos estudos de viabilidade econômico-financeira referentes às Emissões de Cotas, os quais podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o FUNDO atua, com os riscos daí decorrentes.

XX. Demais riscos: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

* * *





**5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-9815 - Email: 5rtdsp@5rtdsp.com.br - Site: www.5rtdsp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 1.567.011 de 09/09/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 09/09/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.577.198, tendo sido registrado sob nº **1.567.011** e averbado no registro nº 1.380.394 de 18/12/2012 no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 09 de setembro de 2019

José Natal da Silva Filho
Escrivente

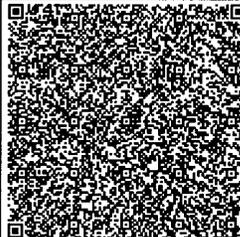
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 298,18	R\$ 85,01	R\$ 58,21	R\$ 15,72	R\$ 20,39
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 14,53	R\$ 6,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 498,29



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00181535952226535



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1135894TIBD000041254EF195

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV – ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA
2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO
RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 17.329.029/0001-14

Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 17.329.029/0001-14 (“Fundo”), **RESOLVE:**

1. Com fundamento no artigo 8º do regulamento do Fundo, e diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, aprovar a segunda emissão de cotas do Fundo (**2ª Emissão**), em série única, bem como a realização da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª Emissão, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação de Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários brasileiro, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08 (“Coordenador Líder”) e de BB-Banco de Investimento S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º37º andar, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30 (“Coordenador”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, (“Coordenadores”) e de outra(s) instituição(ões) que venha a ser contratadas pelo Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo a Opção do Lote Adicional,



conforme abaixo definido, caso exercido), nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta. Não se aplica à contratação do Coordenador Líder o disposto no artigo 34, parágrafo 1º, inciso iv, da Instrução CVM 472, tendo em vista que a Oferta observará o item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

- b) **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário, em ambiente de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).
- c) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Cotas será de R\$ 75,90, fixado com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas e autorizada à negociação na B3 sob o código de negociação “RBFF11”, aferido pela média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 no período de 3 meses entre 27 de maio de 2019 e 27 de agosto de 2019, considerando um percentual de desconto, bem como o custo unitário de distribuição das Cotas (“Preço de Emissão”).
- d) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Cotas serão subscritas utilizando os procedimentos do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 conforme documentos da Oferta, exceto se de outra forma prevista nos documentos da Oferta. As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas no âmbito da Oferta, nas respectivas datas de liquidação estabelecidas nos documentos da Oferta, observados os procedimentos descritos nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável. As cotas deverão ser liquidadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta.
- e) **Valor Total da Emissão:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 120.000.025,20, considerando o Preço de Emissão, podendo ser (i) aumentado em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Valor Total da Emissão”).
- f) **Quantidade de Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 1.581.028 novas cotas da 2ª Emissão (“Cotas”, e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”) podendo ser (i) acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, equivalente a até 20% das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas (“Opção de Lote Adicional”), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.



- g) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que inscritas e integralizadas, no mínimo, 263.504 Cotas, equivalente a R\$ \$19.999.953,60 ("Distribuição Parcial"). As Cotas que não forem efetivamente inscritas e integralizadas deverão ser canceladas. Caso a captação mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.
- h) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta terá como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, bem como os titulares de Cotas que estejam em dia com as suas obrigações conforme data de corte a ser estabelecida nos documentos da Oferta. A Oferta não terá como público alvo entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).
- i) **Direito de Preferência:** Será garantido aos atuais cotistas do Fundo o Direito de Preferência, total ou parcial, na subscrição e integralização das Cotas (sem considerar a Opção do Lote Adicional), na proporção máxima da respectiva participação de cada cotista no patrimônio líquido do Fundo, em percentual correspondente a 432,008% das cotas detidas pelo respectivo cotista atual, a ser exercido durante o período de 15 dias úteis, contados da data prevista nos documentos da Oferta. Será assegurado o direito de cessão e negociação do Direito de Preferência por parte dos Cotistas, inclusive com terceiros.
- j) **Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada investidor realizará a aplicação inicial mínima de, no mínimo, R\$3.000,00, sendo certo que não haverá aplicação mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.
- k) **Destinação dos Recursos:** Observada a Política de Investimentos do Fundo, os recursos captados por meio da Oferta serão alocados pelo Fundo, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento imobiliário, bem como, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e letras hipotecárias. Adicionalmente, respeitados os limites previstos no Regulamento, parcela dos recursos poderá ser alocada em cotas de fundos de investimento ou títulos, públicos ou privados, de renda fixa, inclusive aqueles administrados e/ou geridos

pelo Administrador ou empresas a ele ligadas, conforme previsto aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 31 de julho de 2019.

- l) **Direitos das Cotas:** as Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas do Fundo já existentes;
- m) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Fica autorizado o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente a promover a devida averbação deste instrumento à margem do registro anteriormente realizado.

São Paulo, 20 de setembro de 2019.

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



**INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO ATO DO ADMINISTRADOR PARA
APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO
RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 17.329.029/0001-14

Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **RIO BRAVO IFIX FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 17.329.029/0001-14 (“Fundo”), **RESOLVE:**

1. Alterar as seguintes condições aprovadas por meio de ato do Administrador de 20 de setembro de 2019 que, com fundamento no artigo 8º do regulamento do Fundo, e diante da faculdade para emissão de novas cotas, aprovou a realização distribuição pública primária das cotas da segunda emissão do Fundo (“2ª Emissão”), no Brasil, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”):

- a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação da **Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913 – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Coordenador Líder”) e de outra(s) instituição(ões) que venha a ser contratadas pelo Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo a Opção do Lote Adicional), nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.;
- b) **Preço de Emissão:** O preço de emissão de cada Cota equivalente a R\$ 75,90 (“Preço por Cota”), fixado com base no valor de mercado das cotas do Fundo já emitidas e autorizadas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) sob o código de negociação “RBFF11”, auferido pela



média do fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário da B3 no período de três meses entre 27 de maio de 2019 e 27 de agosto de 2019, com desconto de 11,50%. O custo unitário de distribuição da Oferta de R\$3,19 será acrescido ao Preço por Cota, sendo o preço de emissão por Cota igual a R\$79,09 ("Custo Unitário de Distribuição" e "Preço de Emissão", respectivamente). O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.

- c) **Valor Total da Emissão:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 150.000.031,50, considerando o Preço por Cota, podendo ser (i) aumentado em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"). O Custo Unitário de Distribuição será acrescido ao Valor Total da Emissão.
- d) **Quantidade de Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 1.976.285 novas cotas da 2ª Emissão ("Novas Cotas") podendo ser (i) acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, equivalente a até 20% das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas ("Opção de Lote Adicional"), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
- e) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta terá como público (i) investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, carteiras administradas, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores"). A Oferta não terá como público alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).
- f) **Direito de Preferência:** Será garantido aos atuais cotistas do Fundo o Direito de Preferência, total ou parcial, na subscrição e integralização das Cotas (sem considerar a Opção do Lote Adicional), na proporção máxima da respectiva participação de cada cotista no patrimônio líquido do Fundo, em percentual correspondente a 540,010% das cotas detidas pelo respectivo cotista atual, a ser exercido durante o período de 15 dias úteis, contados da data prevista nos documentos da Oferta. Será assegurado o direito de cessão e negociação do Direito de Preferência por parte dos Cotistas, inclusive com terceiros.



- g) Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta aprovados por meio do Ato Único não sofreram alterações e permanecem em vigor.

São Paulo, 17 de dezembro de 2019.



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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V – ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

O presente estudo de viabilidade é referente ao Fundo Rio Bravo IFIX Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário (“Fundo”) após sua Segunda Emissão de Cotas. Este estudo foi realizado pela Rio Bravo Investimentos Ltda com o intuito de analisar a viabilidade do Fundo.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da Segunda Emissão do Rio Bravo IFIX Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário.

Cabe salientar que a expectativa de retorno apresentada no presente estudo não configura promessa ou garantia de rentabilidade por parte do Administrador, Gestor, Coordenadores ou ainda pela CVM.

Para realização desse estudo foram utilizadas premissas da Gestora referentes ao mercado de Cotas de FII e Ativos de Renda Fixa, além de estimativas de indicadores econômicos divulgados por instituições independentes e pelo Relatório Focus do Banco Central do Brasil.

Os resultados apresentados são frutos de simulações com bases em determinadas premissas, que serão detalhadas ao longo do presente estudo. Os resultados reais podem ser significativamente diferentes, na hipótese de uma ou mais premissas não apresentarem comportamento de acordo com os números utilizados no presente estudo.

O Fundo é um FII de títulos e valores mobiliários, de gestão ativa, e tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários mediante a aquisição de Ativos, com foco em Cotas de FII, mas podendo incluir também Ativos de Renda Fixa, de forma a obter diversificação de carteira e proporcionar aos Cotistas obtenção de renda para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos e do aumento do valor patrimonial de suas Cotas. Enquanto não alocados em Cotas de FII, os recursos do Fundo serão investidos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições do Regulamento do Fundo, da legislação e regulamentação vigentes.

O presente estudo envolveu um exercício de estimativa de rendimentos a serem pagos em periodicidade mensal aos investidores. Foi utilizado um período de 120 (cento e vinte) meses, cujos resultados podem ser observados ao final deste estudo. Para facilitar a visualização do investidor, foi gerado um resultado resumido para cada ano dentro do horizonte analisado. Desta forma temos um resultado anual para um período de 10 (dez) anos.

Em função da política de investimentos do Fundo, considerou-se que o investimento será realizado, preponderantemente, em Cotas de FII. A velocidade de alocação estimada dos recursos captados na oferta segue a tabela abaixo, considerando que o mês inicial da simulação se refere a março de 2020.

Período	Novas alocações em Cotas de FII no período	Alocação total em Cotas de FII no final do período
Mar/2020	23,80%	44,27%
Abr/2020	15,87%	60,31%
Mai/2020	15,87%	76,21%
Jun/2020	11,90%	88,12%
Jul/2020	10,31%	98,00%

Desta forma, a partir de julho de 2020, o PL do Fundo estará 98% (noventa e oito por cento) alocado de acordo com a estratégia de investimentos do Fundo, permanecendo neste patamar ao longo de todo o horizonte remanescente do estudo. O fundo inicia a alocação da segunda emissão com 20,47% do seu Patrimônio Líquido alocado, dado a Patrimônio já existente quando da segunda emissão.

Os recursos não investidos em Cotas de FII poderão ser investidos em Ativos de Renda Fixa, conforme previsto na política de investimentos do Fundo. Para o presente estudo foi considerado que tais recursos serão investidos em Fundos de Renda Fixa, com rentabilidade de 100% do CDI e tributados segundo legislação vigente.

O retorno esperado para as Cotas de FII considera dividendos anuais médios de 298 (duzentos e noventa e oito) *basis points* acima da taxa básica de juros, ganho de capital nominal de 15% (quinze por cento) ao ano. O ganho de capital nominal de 15% (quinze por cento) considera inflação, medida pelo IPCA, conforme premissas abaixo, e representa um ganho real médio de 11,68% ao ano.

Período	IPCA	Selic
2020	3,75%	4,58%
2021	3,50%	6,00%
2022	3,25%	8,00%
2023	3,25%	8,50%
2024	3,25%	9,00%
2025	3,25%	9,00%
2026	3,25%	9,00%
2027	3,25%	9,00%
2028	3,25%	9,00%
2029	3,25%	9,00%

Sobre os indicadores, foi utilizada a meta de IPCA estipulada pelo Conselho Monetário Nacional para os próximos anos – vide quadro – e a estimativa de Taxa Selic da Equipe Econômica da Rio Bravo Investimentos.

Adicionalmente, para estimar o total de rendimento a ser distribuído, além dos dividendos anuais descritos acima, considerou-se que 30% (trinta por cento) do ganho de capital obtido conforme premissas também descritas anteriormente será distribuído aos investidores do Fundo na forma de rendimentos mensais.

A análise considera que 100% (cem por cento) dos rendimentos das Cotas de FII e Ativos de Renda Fixa serão distribuídos mensalmente aos cotistas, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo.

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

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

Adicionalmente, vale salientar que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de Cotas de FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit n. 181, de 04/07/2014.

Por fim, para efeito do cálculo do percentual do CDI líquido, conforme disposto no quadro resumo ao final deste estudo, utilizou-se a tabela regressiva de IR para aplicações de renda fixa, decrescentes conforme o prazo da aplicação, de 22,5% a 15%.

Considerando as premissas supracitadas, no quadro abaixo apresentados o resultado do estudo de viabilidade, com as estimativas de rendimentos anuais (“D.Y.”) para um período de 10 anos.

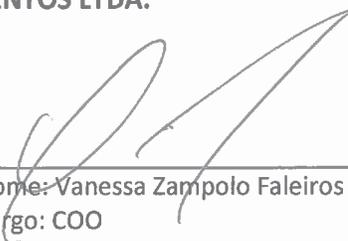
Ano	D.Y. (em relação à cota inicial 79,90)	CDI (estimado)	% CDI
2020	7,39%	4,58%	161,16%
2021	10,88%	6,00%	181,42%
2022	11,64%	8,00%	145,49%
2023	12,42%	8,50%	146,11%
2024	13,25%	9,00%	147,26%
2025	14,13%	9,00%	157,03%
2026	15,07%	9,00%	167,45%
2027	16,07%	9,00%	178,57%
2028	17,14%	9,00%	190,42%
2029	18,28%	9,00%	203,07%

O presente estudo é datado de 17 de dezembro de 2019.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.



Nome: Paulo Bilyk
Cargo: CEO



Nome: Vanessa Zampolo Faleiros
Cargo: COO