

**REGULAMENTO**  
**RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ/ME Nº 15.769.670/0001-44**

**CAPÍTULO I**  
**DO FUNDO**

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

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

**CAPÍTULO II**  
**DO PÚBLICO ALVO E INVESTIMENTO INICIAL MÍNIMO**

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

**2.2.** O valor mínimo de investimento inicial no Fundo é de R\$10.000,00 (dez mil reais). Sem prejuízo, não existe valor mínimo para manutenção de investimentos após a aplicação de cada investidor, tampouco para investimento na aquisição de Cotas (conforme abaixo definido) em negociação no mercado secundário em bolsa ou mercado organizado em que as Cotas estiverem registradas para negociação.

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

**3.1.** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários em geral no mercado brasileiro, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) preponderantemente, certificados de

recebíveis imobiliários (“CRI”); (ii) letras hipotecárias (“LH”); (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (iv) cotas de fundos de investimento imobiliário, inclusive cotas de FII administrados ou geridos pela Instituição Administradora, pela Gestora, se houver, e/ou suas afiliadas; e (v) imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, nas hipóteses de execução de garantias relacionadas aos CRI, LH e LCI (em conjunto referidos como “Ativos Imobiliários”).

**3.1.1.** A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, quais sejam: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) (“Ativos Financeiros”, e em conjunto com os Ativos Imobiliários “Ativos”).

**3.1.2.** Os recursos do Fundo serão direcionados, preponderantemente, à aquisição de CRI observadas os termos e condições da legislação e regulamentação vigente e as disposições do presente Regulamento.

**3.1.3.** Quando da aquisição de um CRI, a Instituição Administradora deverá levar em consideração os critérios previstos no Anexo I a este Regulamento (“Critérios de Elegibilidade”).

**3.1.4.** As LCH e LCI objeto de aquisição pelo Fundo deverão ser emitidas por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s equivalente a ‘A-’.

**3.1.5.** Os Ativos Financeiros classificados como de “crédito privado” objeto de aquisição pelo Fundo deverão ser emitidos por instituição financeira que tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s equivalente a ‘A-’.

**3.2.** O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a obtenção de rendimentos por meio dos Ativos.

**3.3.** Competirá exclusivamente à Instituição Administradora ou à Gestora, se houver, a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas.

**3.4** Após a realização de cada uma das emissões de Cotas do Fundo, a Gestora terá o prazo de até 3 (três) anos após a data de cada oferta de Cotas do FUNDO para enquadrar a sua carteira de acordo com a presente política de investimento e Critérios de Concentração, conforme definido abaixo (“Período de Investimento”)

**3.4.1.** O Fundo não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais. Não obstante, conforme disposto neste Regulamento, não faz parte da política de investimento do Fundo a aquisição de

imóveis.

**3.5** A Gestora ou a Instituição Administradora poderá negociar imóveis que venham a compor a carteira de ativos do Fundo no âmbito do disposto na Cláusula 3.1, inciso (v) acima ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil, sendo que a negociação de tais ativos em localidade(s) diversa(s) dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

**3.6.** Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser, a critério da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver: (a) reinvestidos ou amortizados, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor. Neste último caso, será passível de distribuição somente o excedente que gerou o lucro contábil.

**3.7.** Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, deverão ser observados limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo e o Período de Investimento.

**3.7.1.** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, o Fundo poderá alocar até 100% (cem por cento) dos recursos em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Instituição Administradora, pela Gestora ou empresa a elas ligadas

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

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

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

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

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

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

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

**4.4.1.** Cada Cota confere a seu titular direito a um voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

**4.8.** As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

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

**4.10.** Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Instituição Administradora poderá autorizar futuras emissões de cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração deste Regulamento, em comum acordo com a Gestora e desde que limitadas ao montante máximo de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”).

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

**4.10.2.** Por ocasião da Primeira Emissão ou novas emissões de Cotas do Fundo, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pela Instituição Administradora e mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

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

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

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

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

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

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

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

**4.12.1.** A suspensão dos serviços de transferência deverá ser comunicada ao mercado e aos Cotistas pelos mesmos meios utilizados para divulgação de informações sobre o Fundo.

## **CAPÍTULO V**

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

**5.1.** Entende-se por resultado do Fundo, os rendimentos oriundos dos Ativos, bem como o produto decorrente de eventual venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos, conforme o caso, subtraídos os gastos operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

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

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

II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* deste artigo,

serão distribuídos aos Cotistas até o 6º (sexto) Dia Útil do mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

**5.2.1.** Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no último dia de cada mês.

**5.2.2.** As Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos da Cláusula 3.6 deste Regulamento, respeitado um prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses contadas da data de início do Fundo (“Prazo de Carência de Amortização”).

**5.2.3.** Não obstante o Prazo de Carência de Amortização, as Cotas do Fundo poderão ser objeto de amortização, caso haja caixa disponível, em 10 (dez) parcelas anuais iguais e consecutivas, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será distribuído aos Cotistas, vencendo a primeira no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do Fundo, sendo que o prazo de investimento para alocar os recursos do Fundo será de 3 (três) anos (“Amortizações Programadas” e “Período de Amortizações Programadas”, respectivamente). Adicionalmente ao previsto neste artigo, a Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, realizar amortizações extraordinárias, em datas distintas das originalmente previstas para as Amortizações Programadas, à medida que houver caixa disponível para tanto (“Amortizações Extraordinárias”, e – em conjunto com Amortizações Programadas, “Amortizações” ou “Amortização”).

**5.2.4.** No caso de pré-pagamento de operações de CRI componentes da carteira do Fundo, os montantes pré-pagos poderão, a critério da Gestora, ser objeto de amortização de cotas ou terão a destinação que lhe der a Gestora, respeitada a Política de Investimento do Fundo.

## **CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO**

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

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

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

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

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

V - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

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

VII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, nos termos do Artigo 4.10 acima.

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

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos;

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

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

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

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

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

I – distribuição de cotas;

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

carteira do Fundo;

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

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

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

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

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

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

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

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

- (a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;

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

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

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

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

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

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

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

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela

CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

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

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

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

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

## **CAPÍTULO VIII**

### **VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

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

I - receber depósito em sua conta corrente;

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

III – contrair ou efetuar empréstimo;

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

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

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

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

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por

cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e o Representante dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

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

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

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

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

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

**9.1.** – Gestão: A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.** sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 03.864.607/0001-08 (“Gestora”), desempenhará os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

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

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

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

Investimento;

III - realizar a prospecção e originação dos Ativos;

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

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

VI - Fornecer ao Administrador todos os documentos que amparam os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros apresentados ao Fundo, incluindo, sem limitação e quando aplicável, (a) cópia dos respectivos contratos representativos dos direitos creditórios imobiliários, (b) termo de securitização, (c) matrícula de imóveis, e todo e qualquer documento solicitado vinculado à emissão dos CRI e (d) material explicativo dos CRI contendo (i) seus termos e condições gerais, (ii) os critérios de elegibilidade adotados na seleção dos créditos imobiliários, e (iii) as características do(s) empreendimento(s) e do(s) originadores dos créditos imobiliários;

**9.2. Escrituração:** Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 10º andar, na Cidade e Estado de São Paulo, devidamente habilitada junto à CVM para prestação dos serviços de escrituração de cotas.

## **CAPÍTULO X DA RESPONSABILIDADE**

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

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

**10.2.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas

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

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

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

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

## **CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

**11.1.** A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos na cláusula 6.2 acima, uma remuneração correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários, sendo que desse valor 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano serão devidos à Gestora, apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga no dia 15 (quinze) do mês subsequente (“Taxa de Administração”).

**11.1.1.** A metodologia de cobrança da Taxa de Administração descrita em 11.1 acima será devida mesmo nos casos em que as Cotas do Fundo integrem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável.

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

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

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

**11.4.1.** A Instituição Administradora poderá, a seu exclusivo critério, renunciar voluntária e temporariamente ao recebimento da Taxa de Administração, bem como poderá aceitar que a Gestora e/ou demais prestadores de serviços renunciem voluntariamente aos valores que lhes sejam devidos a título de remuneração pela prestação de serviços ao Fundo, de maneira proporcional ou integral. A renúncia, bem como o retorno ao recebimento das remunerações, será sempre comunicada aos Cotistas e ao mercado.

**11.5.** A Gestora, por sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Administração acima mencionada, receberá uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) calculada anualmente e paga, quando devida, na mesma data da Amortização de Cotas, de acordo com as regras abaixo.

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

**11.5.2.** A Taxa de Performance paga à Gestora corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor que exceder o Benchmark. Em cada Amortização, a Taxa de Performance será calculada e paga à Gestora, caso devida.

**11.5.3.** Caso na data de qualquer Amortização os rendimentos distribuídos no Período de

Apuração sejam inferiores ao Benchmark, o Custodiante calculará o Benchmark consolidado desde a Data de Início até a data da Amortização em questão e a Taxa de Performance devida neste período, conforme metodologia estabelecida pela Instituição Administradora.

**11.5.4.** Nessa hipótese, todo e qualquer valor recebido pela Gestora a título de Taxa de Performance até então que estiver acima do valor da Taxa de Performance devida neste período consolidado deverá ser restituído pela Gestora exclusivamente por meio de desconto da Taxa de Administração devida à Gestora, durante o Período de Apuração.

**11.5.5.** Caso, no momento de liquidação do Fundo, exista qualquer valor a ser reembolsado pela Gestora, a Instituição Administradora solicitará, por escrito, o pagamento pela Gestora do saldo a ser reembolsado no prazo de até 60 (sessenta) dias.

## **CAPÍTULO XII**

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

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

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

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

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

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

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

extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Instituição Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

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

I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2;

III – destituição ou substituição da Instituição Administradora ou da Gestora e a escolha de sua substituta;

IV – emissão de novas Cotas além do capital autorizado;

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

VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento, inclusive sobre a entrega de títulos e valores mobiliários que compõem o patrimônio do FUNDO aos Cotistas;

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

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

IX - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X – alteração do prazo de duração do Fundo;

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

XII - contratação de formador de mercado; e

XIII – aumento das despesas e encargos do Fundo, incluindo alteração da Taxa de Administração.

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

**13.2.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada,

no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

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

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

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

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

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

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a CVM; e

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

**14.4.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo: (i) de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) de títulos e valores mobiliários nos casos em que a Instituição Administradora, a Gestora ou o consultor, conforme aplicável, figurar como estruturador ou coordenador da oferta.

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

## **CAPÍTULO XV DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

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

**15.2.** A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

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

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

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

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

I – ser cotista do Fundo;

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

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento

imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**15.4.3.** O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

**15.6.** O Representante dos Cotistas não receberá qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que elege o representante de cotista.

## **CAPÍTULO XVI DO EXERCÍCIO SOCIAL**

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

## **CAPÍTULO XVII DO PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

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

**17.1.1.** Após o Prazo de Carência de Amortizações, as Cotas serão objeto de Amortizações proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

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

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

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

**17.1.5.** Sem prejuízo de outras penalidades aplicáveis, o Cotista que deixar de cumprir, total ou

parcialmente, sua obrigação de aportar recursos ao Fundo conforme anteriormente estabelecido, terá os dividendos e juros sobre o capital próprio a que fizer jus utilizados para compensação dos débitos existentes com o Fundo até o limite de seus débitos.

**17.1.6.** Ao final de seu prazo de duração, o Fundo entrará em liquidação, nos termos da legislação aplicável.

**17.1.7.** Os Cotistas participarão dos rateios e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da dissolução ou liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

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

**17.1.9.** A liquidação do patrimônio do Fundo será realizada de acordo com as respectivas características e com o mercado em que sejam negociados.

**17.1.10.** A liquidação do Fundo será realizada por meio das seguintes formas:

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

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

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

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

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

**17.3.** Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos

judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

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

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

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

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

- I - o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

## **CAPÍTULO XVIII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

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

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

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

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

## **CAPÍTULO XIX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

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

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

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

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

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

**19.6.** O Fundo, seus Cotistas, a Instituição Administradora e as Gestoras obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles,

relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento do Fundo e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis.

**19.6.1.** As despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados deverão ser pagos pela parte vencida.

**ANEXO I AO REGULAMENTO DO  
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMO-  
BILIÁRIO - FII**

**Critérios de Elegibilidade Aplicáveis aos CRI alvo de investimento pelo Fundo**

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

i) Os CRI podem ser lastreados em créditos decorrentes de empreendimentos imobiliários;

ii) Os CRI podem ser lastreados em créditos decorrentes de empreendimentos imobiliários de qualquer dimensão, não havendo qualquer restrição ou impedimento neste sentido, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do Regulamento;

iii) A somatória dos créditos decorrentes de empreendimentos imobiliários em fase de obras dentro de cada CRI poderá ser de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

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

v) CRI com lastreado em créditos imobiliários pulverizados de natureza residenciais e/ou comerciais:

(a) Somatório da Série Subordinada do CRI + *Overcollateral* + Excesso de *Spread* > 10%;

(b) LTV máximo de 85% e médio de 75% para carteiras performadas;

(c) Em caso de imóveis não-performados (acima de 50% dos recebíveis de empreendimento sem “habite-se” / Termo de Verificação de Obras – TVO), a Gestora tem que atender dois dos seguintes critérios:

- ter empresa cujo rating seja acima de “BBB-” garantindo a performance do imóvel;
- ter seguro performance;
- ter um valor retido em conta vinculada de no mínimo 10% do valor da obra; ou
- ter a liberação dos recursos disponibilizado ao devedor dos créditos imobiliários ao longo do cronograma físico-financeiro da obra.

vi) CRI com lastro em créditos imobiliários corporativo (Built to Suit, Sale Lease Back,

CCI ou outros tipos de lastros corporativos):

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

vii) CRI com lastro em créditos imobiliários decorrentes de operações com shopping center:

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

II – Os CRI objeto de investimento pelo Fundo que sejam emitidos por empresas ligadas à Instituição Administradora à Gestora, por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade:

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

ii) A remuneração da empresa ligada à Instituição Administradora ou à Gestora pela estruturação/originação de operações, que recaia sobre a estrutura dos CRI, se dará pela diferença da taxa de aquisição do lastro do CRI e a taxa de emissão do respectivo CRI, sendo paga mensalmente ao longo da duração do CRI, sempre limitada a 2,00% (dois por cento) ao ano;

iii) Os CRI deverão necessariamente ser objetos de: (a) oferta pública nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, devidamente registrada na CVM; (b) oferta pública em lote único e indivisível, dispensada automaticamente de registro nos termos do artigo 5º da Instrução CVM

n.º 400/03; ou (c) oferta pública com esforços restritos de colocação, dispensada automaticamente de registro nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.