

Prospecto Preliminar de Oferta Pública da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Coordenador Líder e Administrador



RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81

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

Oferta pública de distribuição de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) ("Oferta" e "Cotas"), todas nominativas e escriturais, da 1ª (Primeira) Emissão do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), no montante total de até:

R\$ 150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN Nº BRBBVCTF009

TIPO ANBIMA: "FII DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA"

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº [•] EM [•] DE [•] DE 2018

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3 Nº RBIV11



Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 225.000 (duzentos e vinte e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder (conforme abaixo definido).

Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 300.000 (trezentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A administração do Fundo será realizada pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81 ("Administrador"), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), e da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 (respectivamente "Instrução CVM 472"). A Oferta foi aprovada pelo Administrador, conforme Regulamento do Fundo anexo ao Instrumento Particular de Constituição do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Instrumento de Constituição"), celebrado em 30 de maio de 2018, e registrado em 30 de maio de 2018 sob o nº 1.535.685, tendo sido alterado pelo Primeiro Aditamento ao Regulamento Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado em 20 de junho de 2018, e averbado à margem do registro nº 1.535.685, sob o microfilme nº 1.537.039, em 22 de junho de 2018, bem como pelo Segundo Aditamento ao Regulamento Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado em 29 de agosto de 2018, e averbado à margem do registro nº 1.535.685, sob o microfilme nº 1.541.631, em 31 de agosto de 2018, todos perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo - SP ("Regulamento"). O Fundo é disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis e pelo seu Regulamento. A Oferta será coordenada pelo Administrador, acima qualificado ("Coordenador Líder"), em conjunto com a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Guide") e OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07 ("Ourinvest") e, em conjunto com Guide, coletivamente "Coordenadores Contratados", sendo ainda referidos simplesmente como "Coordenadores" quando referidos em conjunto com o Coordenador Líder), em conformidade com a Instrução CVM 400, e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

As Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão B3 ("B3"), sendo, inclusive, a custódia das Cotas realizadas pela B3, observado o disposto neste Prospecto (abaixo definido) e no Regulamento do Fundo.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 21 DE JUNHO DE 2018, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO", VIGENTE A PARTIR DE 1º DE JULHO DE 2016.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, QUE AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 39 A 51 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS. ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO DE ACORDO COM AS NORMAS ATUALMENTE VIGENTES E CONTEM AS INFORMAÇÕES RELEVANTES E NECESSÁRIAS AOS INVESTIDORES DA OFERTA SOBRE AS COTAS DO FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR, BEM COMO OS RISCOS INERENTES À OFERTA.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

O PREÇO DE EMISSÃO NÃO CONTEMPLA OS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO APLICÁVEIS À OFERTA. OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE O PREÇO DE EMISSÃO SERÁ ACRESCIDO DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM, NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA, TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, 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 AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS, DESCRITOS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 39 A 51 DESTES PROSPECTO.

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

A AUTORIZAÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO E FUNCIONAMENTO DO FUNDO, BEM COMO O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS, NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM E/OU PELA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E DE CIÊNCIA DE RISCO ("TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO"), QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO PELO INVESTIDOR. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO, VIDE SEÇÃO "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO".

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

PROSPECTO DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO.

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

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre a Oferta e o Fundo devem ser feitos exclusivamente e diretamente junto ao Administrador, à CVM e às Instituições Participantes da Oferta.

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

ADMINISTRADOR



COORDENADORES CONTRATADOS



COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ASSESSOR LEGAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES E SUMÁRIO DA OFERTA	5
	DEFINIÇÕES	7
	SUMÁRIO DA OFERTA.....	13
2.	IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA	17
	IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....	19
3.	TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	21
	Características da Oferta.....	23
	Oferta.	23
	Objeto da Oferta e Volume Total e Mínimo da Oferta.	23
	Valor Mínimo de Investimento.	25
	Regime de Distribuição e Público Alvo.....	25
	Prazo de Colocação.	25
	Plano de Distribuição e da Liquidação das Cotas.....	25
	Inadequação de Investimento.....	30
	Locais de Divulgação.	30
	Cronograma Estimativo da Oferta.....	32
	Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.	33
	Remuneração das Instituições Participantes	33
4.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	35
5.	FATORES DE RISCO	39
	Riscos de Mercado.....	41
	Fatores macroeconômicos.....	41
	Riscos relacionados ao investimento em Cotas.....	42
	Risco relacionado à liquidez.	42
	Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos.	43
	Risco tributário.....	43
	Riscos jurídicos.	43
	Ausência de garantia.	44
	Riscos associados ao investimento no Fundo.....	44
	Riscos relativos à rentabilidade do investimento.	44
	Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	44

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo.....	44
Riscos relativos aos CRI.....	45
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....	45
Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI.....	46
Riscos atrelados aos fundos investidos.....	47
Risco de aporte de recursos adicionais.....	47
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos.....	47
Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado.....	47
Risco de o Fundo não ser constituído.....	47
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.....	48
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor.....	48
Risco de conflito de interesses.....	48
Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas.....	49
Risco relativo à concentração e pulverização dos Ativos.....	49
Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Imobiliários.....	49
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos.....	50
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.....	50
Risco de Execução das Garantias dos Ativos.....	50
Riscos associados ao investimento em Imóveis	50
Risco de Desapropriação.....	50
Risco de Sinistro.....	51
Risco das Contingências Ambientais.....	51
Informações Contidas neste Prospecto.....	51
6. SUMÁRIO DO FUNDO	53
Características Básicas do Fundo	55
Estratégia de Investimento	57
<i>Vantagens Competitivas</i>	58
Administração e Gestão do Fundo	58
<i>Administrador</i>	58
<i>Gestor</i>	59
Da Responsabilidade	60
Das Características, Emissão, Distribuição, Subscrição e Integralização das Cotas	60
Da Prestação e Divulgação de Informações	61
Da Política De Distribuição, de Retenção dos Resultados do Fundo e de Amortização Das Cotas	63
Atendimento aos Potenciais Investidores e Cotistas	63
Taxas e Encargos do Fundo	65
Contratos Relevantes do Fundo	66
7. PERFIL DO ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR E DO GESTOR.....	67
<i>Administrador/Coordenador Líder</i>	69
<i>Atividades Desenvolvidas como Administradora do Fundo</i>	70
<i>Diretores da Rio Bravo</i>	70
<i>Coordenador</i>	72

8.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	75
	Informações sobre as Partes	77
	Administrador e Coordenador Líder.	77
	Coordenador	77
	Gestor.	77
	Escriturador.	78
	Relacionamento entre as Partes.....	78
	Relacionamento do Gestor com o Administrador/Coordenador Líder.....	78
	Relacionamento do Escriturador com o Administrador/Coordenador Líder.....	78
	Relacionamento do Coordenador com o Administrador/Coordenador Líder	79
	Relacionamento do Gestor com o Coordenador	79
	Relacionamento do Escriturador com o Coordenador	79
9.	TRIBUTOS	81
	Regras de Tributação do Fundo	83
	Tributação do Fundo.	83
	Tributação dos Investidores.	84
	Tributação do IOF/Títulos.....	85
	Tributação do IOF/Câmbio.	85
10.	ANEXOS	87
	Instrumento Particular de Constituição do Fundo	89
	Regulamento do Fundo.....	139
	Estudo de Viabilidade	189
	Declaração do Administrador nos termos da Instrução CVM nº 400	197
	Declaração do Coordenador Líder e do Coordenador nos termos da Instrução CVM nº 400	201

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

1. DEFINIÇÕES E SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DEFINIÇÕES

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

<u>“1ª Emissão”</u>	A 1ª Emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
<u>“Administrador”</u> ou <u>“Rio Bravo”</u>	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade 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 Av. Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81.
<u>“Afiliadas”</u>	Qualquer entidade que, direta ou indiretamente, seja controlada por, controle ou esteja sob controle comum (i) do Administrador; (ii) do Gestor; e (iii) das Instituições Participantes.
<u>“Amortizações Programadas”</u>	As Cotas do Fundo serão objeto de amortização anual, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será distribuído aos Cotistas, ocorrendo a primeira amortização no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do Prazo de Duração do Fundo.
<u>“ANBIMA”</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	O anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, das Instituições Consorciadas da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<u>“Anúncio de Início”</u>	Anúncio de Início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, das Instituições Consorciadas, da CVM, da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Ativos”</u>	Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros quando mencionados em conjunto.
<u>“Ativos Financeiros”</u>	São (i) os títulos públicos federais; (ii) as operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) os títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB).
<u>“Ativos Imobiliários”</u>	Os seguintes ativos: (i) CRI; (ii) LH; (iii) LCI; (iv) LIG; (v) cotas de fundos de investimento imobiliário, inclusive cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou suas afiliadas; e (vi) imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, nas hipóteses de execução de garantias relacionadas aos CRI, LH, LCI e LIG.

<u>“Auditor Independente”</u>	Ernst & Young Auditores Independentes S/S, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar, Botafogo, CEP 22250-040.
<u>“Aviso ao Mercado”</u>	O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, das Instituições Participantes, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.
<u>“B3”</u>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
<u>“BACEN”</u>	Banco Central do Brasil.
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	O boletim de subscrição de Cotas do Fundo.
<u>“Capital Autorizado”</u>	O limite de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) que o Administrador poderá autorizar futuras emissões de Cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração do Regulamento, em comum acordo com o Gestor.
<u>“CMN”</u>	Conselho Monetário Nacional.
<u>“CNPJ/MF”</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Comprovante de Recolhimento da Taxa de Fiscalização”</u>	O comprovante de pagamento da guia de recolhimento da Taxa de Fiscalização CVM relativa à distribuição pública das Cotas, instituída pela Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, à alíquota de 0,30% sobre o valor total da presente Oferta, conforme previsto no artigo 20, § 6º, da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	<i>Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII</i> , firmado em 17 de setembro de 2018 entre o Fundo e os Coordenadores e aditado em 30 de outubro de 2018.
<u>“Contrato de Gestão”</u>	<i>Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII</i> , celebrado entre o Administrador e o Gestor em 15 de outubro de 2018.
<u>“Controladoria”</u>	Banco Bradesco S.A., com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12.
<u>“Coordenadores Contratados”</u>	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17 e Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.997.804/0001-07.
<u>“Coordenador Líder”</u>	O Administrador, acima qualificado.
<u>“Coordenadores”</u>	Os Coordenadores Contratados e o Coordenador Líder, quando referidos em conjunto.

<u>“Cotas”</u>	A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo.
<u>“Cotas do Lote Suplementar”</u>	Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 225.000 (duzentas e vinte e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.
<u>“Cotas do Lote Adicional”</u>	Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 300.000 (trezentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
<u>“Cotistas”</u>	Os titulares de Cotas.
<u>“CRI”</u>	Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.
<u>“Critérios de Elegibilidade”</u>	Os critérios para aquisição dos Ativos, conforme previsto no Anexo I do Regulamento.
<u>“Custodiante”</u>	Banco Bradesco S.A., acima qualificado, por meio do seu Departamento de Ações e Custódia - DAC”
<u>“CVM”</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u>	A data de emissão das Cotas do Fundo, qual seja, o dia 09 de julho de 2018.
<u>“Data de Início”</u>	A data de início do funcionamento do Fundo, equivalente à data de concessão do registro de constituição e funcionamento pela CVM.
<u>“Data de Liquidação”</u>	A data de integralização das Cotas da Oferta ocorrerá em até 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início.
<u>“DDA”</u>	O Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Decreto nº 6.306”</u>	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<u>“Escriturador”</u>	Banco Bradesco S.A., acima qualificado
<u>“Estudo de Viabilidade”</u>	Estudo de Viabilidade do Fundo, que será elaborado pelo Gestor nos termos do Anexo III do Prospecto.
<u>“FII”</u>	Fundo de Investimento Imobiliário.
<u>“Fundo”</u>	O Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
<u>“Gestor”</u>	A Rio Bravo Investimentos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08.

<u>“Governo Federal”</u>	Governo da República Federativa do Brasil.
<u>“IBGE”</u>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Instituições Consorciadas”</u>	Instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, legalmente habilitadas a prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, que participarão da Oferta.
<u>“Instituições Participantes”</u>	O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas, quando referidas em conjunto.
<u>“Instrução CVM 400”</u>	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 472”</u>	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
<u>“Instrução CVM 555”</u>	Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, e posteriores alterações
<u>“Instrumento de Constituição”</u>	O <i>Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII</i> , celebrado em 30 de maio de 2018, registrado em 30 de maio de 2018, sob o nº 1.535.685, perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo – SP.
<u>“Investidores”</u>	Todo e qualquer investidor que vier a adquirir as Cotas do Fundo, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais e/ou profissionais, nos termos da regulamentação vigente, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, vedada a colocação para investidores que não tenham permissão para adquirir cotas de fundo de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação vigente.
<u>“IOF/Títulos”</u>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<u>“LCI”</u>	Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.430/96”</u>	Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
<u>“Lei nº 9.779/99”</u>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
<u>“LIG”</u>	Letras Imobiliárias Garantidas emitidas nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 e demais dispositivos legais aplicáveis.
<u>“LH”</u>	Letras Hipotecárias, emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
<u>“Oferta”</u>	Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
<u>“Pedido de Reserva”</u>	As solicitações de reserva antecipada mediante o preenchimento de pedido de reserva.

<u>“Período de Amortizações Programadas”</u>	Hipótese de Amortização Programada, o valor de principal das Cotas será distribuído aos Cotistas, ocorrendo a primeira no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do Prazo de Duração do Fundo.
<u>“Período de Reserva”</u>	O período compreendido entre 1º de novembro de 2018 a 19 de novembro de 2018, inclusive, no qual os Investidores interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta.
<u>“Pessoas Vinculadas”</u>	Qualquer pessoa que seja (i) administrador ou controlador do Administrador; (ii) administrador ou controlador das Instituições Participantes da Oferta; (iii) administrador ou controlador do Gestor; (iv) vinculada à Oferta; <u>ou</u> (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) ou (iv).
<u>“Política de investimento”</u>	A política de investimento do Fundo.
<u>“Prazo de Colocação”</u>	O período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.
<u>“Prazo de Duração”</u>	O prazo de 10 (dez) anos contados a partir da data em que a CVM conceder o registro de funcionamento.
<u>“Preço de Emissão”</u>	O valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na Data de Liquidação.
<u>“Prospecto Definitivo”</u>	O prospecto definitivo da Oferta.
<u>“Prospecto Preliminar”</u>	Este prospecto preliminar da Oferta.
<u>“Prospectos”</u>	O Prospecto Preliminar e o Prospecto definitivo quando mencionados em conjunto.
<u>“Regulamento”</u>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 30 de maio de 2018, e registrado em 30 de maio de 2018, sob o nº 1.535.685, alterado pelo <i>Primeiro Aditamento ao Regulamento Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo De Investimento Imobiliário - FII</i> , celebrado em 20 de junho de 2018, e averbado à margem do registro nº 1.535.685, sob o microfilme nº 1.537.039, em 22 de junho de 2018, todos perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo – SP.
<u>“SECOVI”</u>	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.

<u>“Taxa de Administração”</u>	O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos no item 6.2 (<i>Serviços do Administrador</i>) do Regulamento do Fundo, uma remuneração correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários, sendo que desse valor 0,85% (zero vírgula oitenta e cinco por cento) ao ano serão devidos ao Gestor, 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.
<u>“Termo de Adesão ao Regulamento”</u>	O <i>Termo de Adesão ao Regulamento</i> , que acompanha o Boletim de Subscrição, no qual os Investidores aderirão aos termos e condições do Regulamento.
<u>“Volume Mínimo de Investimento”</u>	O valor mínimo de investimento inicial no Fundo é de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor.
<u>“Volume Mínimo da Oferta”</u>	O volume de 800.000 (oitocentas mil) Cotas, no valor de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.
<u>“Volume Total da Oferta”</u>	O volume de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de Cotas, no valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.

SUMÁRIO DA OFERTA

Valor Total da Oferta	Até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota.
Quantidade de Cotas da Oferta	Até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de Cotas.
Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na Data de Liquidação.
Administrador e Coordenador Líder	Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda., acima qualificado.
Coordenadores Contratados	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores e Ourinvest Distribuidora de Titulos e Valores Mobiliarios S.A., acima qualificados.
Gestor	Rio Bravo Investimentos Ltda., acima qualificado.
Escriturador e Custodiante	Banco Bradesco S.A., acima qualificado.
Regime de Distribuição das Cotas	A Oferta compreenderá a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, das Cotas, aos Investidores durante o Prazo de Colocação.
Prazo de Colocação	O período para distribuição das Cotas da Oferta será de até 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.
Valor Mínimo de Investimento:	O valor mínimo de investimento inicial no Fundo é de R\$1.000,00 (um mil reais).
Volume Mínimo da Oferta	O volume de 800.000 (oitocentas mil) Cotas, no valor de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão. O Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta caso o Volume Mínimo da Oferta não venha a ser atingido. Somente haverá liquidação financeira de Cotas caso haja a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.
Pedidos de Reserva	A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem solicitações de reserva antecipada mediante o preenchimento de pedido de reserva, durante o Período de Reserva, ou após tal período, mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, conforme o caso, observado o Valor Mínimo de Investimento. Para fins da Oferta, período de reserva significa o período compreendido entre 1º de novembro de 2018 a 19 de novembro de 2018, inclusive, no qual os Investidores interessados poderão celebrar, junto a uma única Instituição Participante, Pedidos de

	Reserva para participar da Oferta, os quais necessariamente terão natureza irrevogável e irretratável e deverão necessariamente observar o Valor Mínimo de Investimento. A partir do final do Período de Reserva e até o encerramento da Oferta, os Investidores interessados poderão subscrever Cotas objeto da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento e as demais condições da Oferta, mediante a assinatura de um Boletim de Subscrição.
Cotas do Lote Suplementar e Cotas do Lote Adicional	Nos termos do artigo 24 da Instrução da CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 225.000 (duzentas e vinte e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 300.000 (trezentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Subscrição e Integralização das Cotas	A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura do Pedido de Reserva e 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 Regulamento, em especial os referentes à Política de Investimento. A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, direto com o Administrador, por meio do Escriturador, ou de acordo com os procedimentos operacionais da B3. A Data de Liquidação poderá ocorrer a qualquer momento durante o Prazo da Colocação, a critério dos Coordenadores, sendo certo que os Investidores interessados serão comunicados com, no mínimo, 3 (três) dias úteis de antecedência, (i) pelo respectiva Instituição Participante, conforme procedimento previsto no Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição celebrado por tal Investidor, e (ii) mediante publicação nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, das Instituições Consorciadas, da CVM e da B3.

Distribuição Parcial	A Oferta poderá ser encerrada com distribuição parcial das Cotas, de comum acordo com o Administrador, desde que tenham sido subscritas Cotas em montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta na Data de Liquidação. Nesta hipótese, os Coordenadores seguirão os procedimentos definidos na seção “ <u>Objeto da Oferta e Volume Total e Mínimo da Oferta</u> ”, nas páginas 23 e 24 deste Prospecto. Ainda, o Coordenador Líder pode optar por não encerrar a Oferta na Data de Liquidação e aguardar o término no Prazo de Colocação para alocar as ordens dos Investidores, de forma a atingir o Volume Total da Oferta.
Negociação e Liquidação	As Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3.
Público Alvo	A presente Oferta é destinada aos Investidores.
Inadequação de Investimento	O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em bolsa. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 39 a 51 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e/ou à CVM.

O Sumário da Oferta acima 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 “Fatores de Risco” nas páginas 39 a 51 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

**2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADORES
CONTRATADOS, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES
DE SERVIÇOS DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Coordenador Líder e Administrador: **Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia
CEP 04551-065, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3509-6600

Fax: (11) 3509-6699

E-mail: ri@riobravo.com.br

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

Coordenadores Contratados:

Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores

Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar

CEP 01014-000, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3576-6963

E-mail: lstefanini@guideinvestimentos

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

Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Av. Paulista, nº 1.728 - 2º andar - Bela Vista

São Paulo, SP

CEP 01310-919

At.: Sr. Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Gestor:

Rio Bravo Investimentos Ltda.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia
CEP 04551-065, São Paulo - SP

Tel.: (11)3509-6600

Fax: (11) 3509-6699

E-mail: credito@riobravo.com.br

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

Escriturador, Custodiante e Controladoria:

Banco Bradesco S.A.

Núcleo Cidade de Deus s/n – Prédio Prata, Osasco - SP

Tel: (11) 3684-9441

E-mail: dac.escrituracao@bradesco.com.br

Website: www.bancobradesco.com.br

Auditor Independente:

Ernst & Young Auditores Independentes S/S

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre Itaim Bibi, 5º e 6º andares

Tel: (11) 2573 3290

E-mail: Flavio.S.Peppe@br.ey.com

Website: <http://www.ey.com>

Consultor Legal:

Amatuzzi Advogados

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1726, 8º andar - Itaim Bibi

CEP 04543-000, São Paulo - SP

Tel: (11) 4765-1600

E-mail: contato@amatuzzi.com

Website: www.amatuzzi.com

Ambiente de Liquidação e Negociação:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Praça Antônio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275

São Paulo, SP

Website: www.b3.com.br

CVM:

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar Rio de Janeiro - RJ
ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

OFERTA.

A Oferta das Cotas será realizada e coordenada pelos Coordenadores, e contará, com a participação das Instituições Consorciadas.

OBJETO DA OFERTA E VOLUME TOTAL E MÍNIMO DA OFERTA.

A Oferta e a 1ª Emissão foram aprovadas pelo Administrador por meio do Instrumento de Constituição, o qual contemplou, entre outros, o Regulamento do Fundo, cujo suplemento disposto em seu Anexo III aprovou a 1ª Emissão e a Oferta de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de Cotas, com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) na data de sua emissão, totalizando o valor de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

A Oferta terá uma quantidade mínima de 800.000 (oitocentas milhões) Cotas, totalizando o valor mínimo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão. O Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta caso o Volume Mínimo da Oferta venha não venha a ser atingido. Somente haverá liquidação financeira de Cotas caso haja a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

As Instituições Participantes efetuarão a colocação das Cotas para os Investidores, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta, observado o Volume Mínimo da Oferta.

De acordo com os termos e condições do Contrato de Distribuição, o Administrador, em nome do Fundo, contratou os Coordenadores para realizar a distribuição pública de Cotas da 1ª Emissão, objeto da Oferta.

As Cotas do Fundo representam frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural. Cada Cota terá os direitos que lhe forem assegurados no Regulamento, bem como um voto nas Assembleias Gerais do Fundo (conforme definido no Regulamento), sendo proibido o resgate das Cotas pelo Cotista.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CMV 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 225.000 (duzentas e vinte e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.

Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas nas futuras emissões de Cotas pelo Fundo, inclusive em emissões autorizadas pelo Administrador, caso permitido nos termos do Regulamento. O Fundo terá prazo de duração de 10 (dez) anos contados a partir da data em que a CVM conceder o registro de funcionamento do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, das Instituições Consorciadas, da CVM e da B3, de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou não as Cotas.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Encerrada a Oferta nos termos deste item, as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. Os Coordenadores e as Instituições Consorciadas não serão responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, dado que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400.

Os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta, poderão, quando da assinatura dos respectivos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, condicionar sua adesão à Oferta, caso não haja distribuição **(i)** da totalidade das Cotas; ou **(ii)** de uma proporção de quantidade mínima de Cotas da Oferta, respeitando o Valor Mínimo de Investimento.

No caso do item (ii) acima e nos termos do artigo 31, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os Investidores deverão, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, indicar se desejam, caso não haja distribuição da totalidade das Cotas da Oferta (a) receber a quantidade de Cotas subscritas no âmbito da Oferta; ou (b) receber, proporcionalmente, o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, respeitando o Valor Mínimo de Investimento. Caso o Investidor interessado não indique expressamente sua opção entre os itens (a) e (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (a) acima.

Assim, para fins de esclarecimento, serão admitidas 3 (três) modalidades de subscrição de Cotas pelos Investidores interessados:

- (i) subscrição com adesão à Oferta condicionada à distribuição da totalidade das Cotas;
- (ii) subscrição com adesão à Oferta mesmo que não ocorra a distribuição da totalidade das Cotas, mas desde que seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, neste caso optando por receber a quantidade de Cotas subscritas no âmbito da Oferta; ou
- (iii) subscrição com adesão à Oferta mesmo que não ocorra a distribuição da totalidade das Cotas, mas desde que seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, neste caso optando por receber, proporcionalmente, o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, respeitando o Valor Mínimo de Investimento.

Nesse sentido, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, continuar a distribuição das Cotas até **(i)** que seja atingido o Volume Mínimo da Oferta; ou **(ii)** o encerramento do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

VALOR MÍNIMO DE INVESTIMENTO.

O valor mínimo de investimento inicial no Fundo é de R\$1.000,00 (um mil reais). Sem prejuízo do anteriormente disposto, não existe valor mínimo para manutenção de investimentos após a aplicação de cada investidor, tampouco para investimento na aquisição de Cotas em negociação no mercado secundário da B3.

REGIME DE DISTRIBUIÇÃO E PÚBLICO ALVO.

A Oferta compreenderá a distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços, das Cotas, aos Investidores.

PRAZO DE COLOCAÇÃO.

O período para distribuição das Cotas da Oferta será de até 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO, ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DAS COTAS.

Os Coordenadores, com a expressa anuência do Fundo, elaboraram um plano de distribuição das Cotas, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual levou em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que as Instituições Participantes da Oferta asseguraram: **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; **(ii)** o tratamento justo e equitativo aos investidores, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; **(iii)** o recebimento prévio, pelas Instituições Consorciadas da Oferta, de exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória, assegurando o esclarecimento de eventuais dúvidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e **(iv)** a utilização de sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas para os Investidores.

A Oferta será realizada junto aos Investidores que realizem solicitações de reserva antecipada mediante o preenchimento de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, ou após tal período, mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, conforme o caso, observado o Valor Mínimo de Investimento.

Para fins da Oferta, Período de Reserva significa o período compreendido entre 1º de novembro de 2018 a 19 de novembro de 2018, inclusive, no qual os Investidores interessados poderão celebrar, junto a uma única Instituição Participante, Pedidos de Reserva para participar da Oferta, os quais necessariamente terão natureza irrevogável e irretratável e deverão necessariamente observar o Valor Mínimo de Investimento.

A partir do final do Período de Reserva e até o encerramento da Oferta, os Investidores interessados poderão subscrever Cotas objeto da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento e as demais condições da Oferta, mediante a assinatura de um Boletim de Subscrição.

A integralização de cada uma das Cotas objeto de Pedido de Reserva ou de Boletim de Subscrição, conforme o caso, será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

A integralização das Cotas subscritas ocorrerá na Data de Liquidação, direto com o Administrador, por meio do Escriturador, ou de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

A Data de Liquidação poderá ocorrer a qualquer momento durante o Prazo da Colocação, a critério dos Coordenadores, sendo certo que os Investidores interessados serão comunicados com, no mínimo, 3 (três) dias úteis de antecedência, **(i)** pelo respectiva Instituição Participante, conforme procedimento previsto no Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição celebrado por tal Investidor, e **(ii)** mediante publicação nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, das Instituições Consorciadas, da CVM e da B3.

RECOMENDOU-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 DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 39 A 51 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFICASSEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE 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 DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE; E (IV) ENTRASSEM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE.

A distribuição das Cotas do Fundo será realizada observando as seguintes formas e condições:

- (i) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após a concessão do seu registro pela CVM e a publicação do Anúncio de Início;
- (ii) observado o *Cronograma Estimativo da Oferta* contido na página 32 deste Prospecto Preliminar, os Coordenadores publicarão o aviso ao mercado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, das Instituições Consorciadas, da CVM e da B3, o qual informará os termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento dos Pedidos de Reserva;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;
- (iv) iniciada a Oferta e observados os Pedidos de Reserva, os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante os Coordenadores e as demais Instituições Consorciadas, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, o qual será acompanhado do Termo de Adesão ao Regulamento, sendo certo que a integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação (conforme abaixo definido), de acordo com o Preço de Emissão aplicável e com o procedimento descrito abaixo;
- (v) Caso, na data da alocação das ordens, seja verificado excesso de demanda por Cotas, será realizado o rateio proporcional das ordens para subscrição e integralização das Cotas colocadas na Data de Liquidação. Nesta hipótese, o Pedido de Reserva ou o Boletim de Subscrição, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento;
- (vi) conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas;
- (vii) a Oferta poderá ser encerrada com distribuição parcial das Cotas, de comum acordo com o Administrador, desde que tenham sido subscritas Cotas em montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta na Data de Liquidação. Ainda, o Coordenador Líder pode optar por não encerrar a Oferta na Data de Liquidação e aguardar o término no Prazo de Colocação para alocar as ordens dos Investidores, de forma a atingir o Volume Total da Oferta;

(viii) caso **(a)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou **(b)** a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, mediante a resolução do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, devendo, para tanto, informar sua decisão aos Coordenadores ou à respectiva Instituição Consociada até as 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicado diretamente e por escrito da suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (a) e (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se aplicável, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação;

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

(x) a integralização das Cotas subscritas ocorrerá na Data de Liquidação, direto com o Administrador, por meio do Escriturador, ou de acordo com os procedimentos operacionais da B3;

(xi) caso qualquer Investidor, por razões operacionais, falhe na integralização das Cotas na Data de Liquidação, será concedido um prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da Data de Liquidação para que referido Investidor realize a integralização das Cotas Subscritas, via Escriturador. Da mesma forma, será admitida, de forma extraordinária, apenas uma liquidação adicional exclusivamente via Escriturador, a ser realizada no mesmo prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da Data de Liquidação, exclusivamente para a correção de falhas eventualmente ocorridas na Data de Liquidação original; e

(xii) após o encerramento da Oferta será publicado Anúncio de Encerramento informando o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. Caso não seja observado o Volume Mínimo da Oferta na Data de Liquidação o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, continuar a distribuição das Cotas até **(i)** que seja atingido o Volume Mínimo da Oferta; ou **(ii)** o encerramento do Prazo de Colocação.

O processo de distribuição das Cotas contará com a adesão das Instituições Consorciadas, nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do Contrato de Adesão ao Contrato de Distribuição, sendo certo que o Fundo está ciente e desde já concorda com esta hipótese.

Os Coordenadores deverão assegurar-se de que os representantes de venda das Instituições Consorciadas receberam previamente o Regulamento para leitura obrigatória. As dúvidas dos membros das Instituições Consorciadas a respeito da Oferta poderão ser esclarecidas pelos Coordenadores através dos seguintes contatos:

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar

São Paulo - SP

At.: Sr. Rafael Conrado

Telefone: (11) 3509-6600

Fax: (11) 3509-6699

E-mail: contato@riobravo.com.br ou institucionais@riobravo.com

Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores

Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar

CEP 01014-000, São Paulo - SP

At.: Lucas Stefanini

Tel.: (11) 3576-6963

E-mail: lstefanini@guideinvestimentos.com.br

Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Av. Paulista, nº 1.728 - 2º andar - Bela Vista

São Paulo, SP

CEP 01310-919

At.: Sr. Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Após a liquidação da Oferta, os Coordenadores poderão, a qualquer tempo, solicitar a qualquer Instituição Consorciadas a apresentação todo e qualquer documento ou informação relativa à subscrição e integralização das Cotas pelos Investidores que adquiriram as Cotas por meio da respectiva Instituição Participante, para fins de apresentação à CVM em cumprimento com o disposto na Instrução CVM 400, sendo que a Instituição Participante deverá apresentar o documento ou a informação solicitada em um prazo de 5 (cinco) dias úteis, se prazo menor não for solicitado pela CVM.

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas.

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores, Administrador, pelas Instituições Consorciadas aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO.

OS COORDENADORES DECLARAM QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS.

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 39 A 51 DESTE PROSPECTO.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

LOCAIS DE DIVULGAÇÃO.

ESTE PROSPECTO, O AVISO AO MERCADO, O ANÚNCIO DE INÍCIO E O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO SERÃO DIVULGADOS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3, NOS WEBSITES ABAIXO INDICADOS, SENDO QUE NÃO HAVERÁ PUBLICAÇÃO EM JORNAL DESTE AVISO AO MERCADO:

- (i) **Coordenador Líder e Administrador:**
RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia
CEP 04551-065, São Paulo - SP
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: ri@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br (neste *website* clicar em “Fundos”, na parte superior da página inicial e, posteriormente, clicar em “Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”)
- (ii) **Coordenadores Contratados:**
GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar
CEP 01014-000, São Paulo - SP
Tel.: (11) 3576-6963
E-mail: lstefanini@guideinvestimentos.com.br
Website: <https://www.guideinvestimentos.com.br> (neste *website* colocar o cursos sobre a aba “Investimentos” e clicar em “Ofertas Pública”, localizar “Fundos Imobiliários” e depois “Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e clicar no sinal “+”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. Paulista, nº 1.728 - 2º andar - Bela Vista

São Paulo, SP

CEP 01310-919

At.: Sr. Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Website: <http://www.ourinvest.com.br/fii/rio-bravo-credito-imobiliario-iv> (neste website selecionar a opção “Prospecto” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto).

(iii)

CVM:

Rua Sete de Setembro, nº

111, 5º andar Rio de Janeiro

- RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

Website: 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 Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”, a opção de download do documento no campo “Ações”).

(iv)

B3:

Praça Antônio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275

São Paulo, SP

Website: www.b3.com.br. Para acessar os documentos da oferta: Produtos e Serviços / Soluções para Emissores / Ofertas públicas / Ofertas em andamento / Fundos / Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

Para maiores informações e esclarecimentos sobre a Oferta e as Cotas, bem como para obtenção do exemplar do Regulamento e do Prospecto Preliminar, os interessados deverão dirigir-se ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, à CVM, à B3, nos endereços indicados acima, sendo que o Prospecto Preliminar também encontrar-se-á à disposição dos investidores no website do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da CVM e da B3 para consulta e reprodução apenas.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA.

Estima-se que o cronograma tentativo da Oferta será o seguinte:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista⁽¹⁾
1.	Protocolo do Regulamento na CVM e 1º protocolo dos documentos da Oferta na CVM	26/06/2018
2.	1º protocolo dos documentos da Oferta na B3	27/06/2018
3.	Complemento ao 1º protocolo dos documentos da Oferta na B3	03/07/2018
4.	Recebimento de exigências formuladas pela B3	06/07/2018
5.	Protocolo de registro do Fundo na CVM (10 dias úteis)	17/07/2018
6.	Recebimento de exigências formuladas pela CVM	25/07/2018
7.	Pedido de Registro do Fundo na CVM	31/07/2018
8.	Protocolo de Prorrogação do prazo para cumprimento das exigências B3	03/09/2018
9.	Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na B3 e CVM	18/09/2018
10.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	11/10/2018
11.	Cumprimento de exigências finais da CVM e B3	18/10/2018
12.	Protocolo de Pedido de Modificação da Oferta na CVM e B3; Publicação de Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	01/11/2018
13.	Divulgação de nova versão do Aviso ao Mercado e disponibilização de versão atualizada do Prospecto Preliminar	01/11/2018
14.	Início do Período de Reserva	01/11/2018
15.	Obtenção do registro da Oferta	19/11/2018
16.	Encerramento do Pedido de Reserva	19/11/2018
17.	Publicação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto Definitivo	21/11/2018
18.	Publicação do Anúncio de Encerramento	até 06/05/2019

(1) Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM e/ou de acordo com os regulamentos da B3.

(2) Qualquer modificação do cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e à B3 e poderá ser analisada como modificação da Oferta, segundo o disposto nos artigos 25 e 27 da ICVM 400.

DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO.

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$)	% sobre o total da Oferta
Publicações, Apresentações e Prospectos	R\$ 100.000,00	0,07%
B3	R\$ 54.241,86	0,04%
Comissão de Estruturação	R\$ 750.000,00	0,50%
Comissão de Colocação e Distribuição	R\$ 3.000.000,00	2,00%
Assessores Legais	R\$ 150.000,00	0,10%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 317.314,36	0,21%
Despesas Gerais	R\$ 50.000,00	0,03%
Total dos custos	R\$ 4.421.556,22	2,95%

Os custos da Oferta acima descritos serão de responsabilidade do Fundo na medida em que se enquadrem como encargos do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Referidos custos da Oferta serão pagos pelo Fundo após a integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, sendo certo que não há valores relativos a tributos incidentes sobre os custos de remuneração das Instituições Participantes a serem arcados pelo Fundo.

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de aproximadamente R\$2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 2,95% (dois vírgula noventa e cinco por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta, qual seja, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), e 3,34% (três vírgula trinta e quatro por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, qual seja, R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Valor Nominal Unitário das Cotas na Data de Emissão, ou seja, R\$ 100,00 (cem reais).

A cópia do Comprovante de Recolhimento da Taxa de Fiscalização, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 26 de junho de 2018.

REMUNERAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES

A título de comissão pela colocação e distribuição das Cotas conforme previsto no Contrato de Distribuição, o Administrador pagará ao (i) Coordenador Líder a remuneração de 2,00% (dois por cento), e (ii) aos Coordenadores Contratados, individualmente, a remuneração de 2,00% (dois por cento) do valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas na Oferta.

O valor relativo à comissão prevista acima deverá ser creditado pelo Fundo por meio da B3 ou do Escrirador, conforme aplicável, na Data de Liquidação e em recursos imediatamente disponíveis, na conta a ser indicada pelos Coordenadores em até 2 (dois) dias úteis antes da Data de Liquidação.

Serão devidas às Instituições Consorciadas as comissões indicadas abaixo, a serem pagas pelos Coordenadores, deduzido da remuneração destes indicadas acima, referentes ao valor efetivamente colocado, previstas nos respectivos Contratos de Adesão celebrados com cada Instituição Consorciada, observado que referidas comissões estarão limitadas ao percentual devido ao Coordenador Líder e aos Coordenadores Contratados disposto acima, em conformidade com o previsto no Contrato de Distribuição:

- (i) até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), 1,00% (um por cento) sobre o valor efetivamente colocado;
- (ii) entre R\$ 5.000.000,01 (cinco milhões de reais e um centavo) e R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor efetivamente colocado; e
- (iii) acima de R\$ 10.000.000,01 (dez milhões de reais e um centavo), 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor efetivamente colocado.

As comissões devidas às Instituições Consorciadas em razão da integralização dos Investidores que não condicionaram sua adesão à Oferta, nos termos do item 3.3.1 (*Condições para Adesão*) do Contrato de Distribuição, serão creditados às respectivas Instituições Consorciadas no prazo de até o 5º (quinto) dia útil imediatamente após a Data de Liquidação. As comissões devidas às Instituições Consorciadas em razão da integralização dos Investidores que tenham condicionado a sua adesão à Oferta, com base no item 3.3.1 (*Condições para Adesão*) do Contrato de Distribuição, porém não exerçam o seu direito de retratação durante o Período de Retratação (conforme definido no Contrato de Distribuição), serão creditadas às respectivas Instituições Consorciadas no prazo de até o 7º (sétimo) dia útil imediatamente após a publicação do Anúncio de Encerramento.

O Contrato de Distribuição encontra-se disponível para consulta na rede mundial de computadores do Administrador, no seguinte endereço eletrônico <https://www.riobravo.com.br>

4. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

O Administrador do Fundo estima que os recursos líquidos a serem obtidos no âmbito da Oferta são de aproximadamente R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), após a dedução de todas as despesas para constituição do Fundo, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais).

O Fundo tem por objeto a realização de 100% (cem por cento) do seu patrimônio em investimentos imobiliários nos Ativos Imobiliários de forma a buscar oferecer aos cotistas, durante o Prazo de Duração, rentabilidade superior a dos títulos do Tesouro Nacional, acrescido de *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano. Para atingir esse objetivo, o Fundo poderá investir em Ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada nos Ativos Financeiros.

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

Quando da aquisição de um CRI, o Administrador deverá levar em consideração os Critérios de Elegibilidade.

As LH, LCI e LIG objeto de aquisição pelo Fundo deverão ser emitidas por instituição financeira que, no momento da aquisição, tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's equivalente a "A-".

Os Ativos Financeiros classificados como de "crédito privado" objeto de aquisição pelo Fundo deverão ser emitidos por instituição financeira que, no momento da aquisição, tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's equivalente a "A-".

O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a obtenção de rendimentos por meio dos Ativos de forma a buscar oferecer aos cotistas, durante o Prazo de Duração, rentabilidade superior a dos títulos do Tesouro Nacional, acrescido de *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano. Para atingir esse objetivo, o Fundo poderá investir em Ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores.

Competirá exclusivamente ao Gestor, se houver, a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas.

O Fundo não poderá realizar a aquisição direta de imóveis, gravados com ônus reais ou não. Não obstante, conforme disposto no Regulamento, o Fundo poderá manter em seu patrimônio os investimentos imobiliários nos imóveis e direitos reais sobre bens imóveis decorrentes da execução de garantias relacionadas aos CRI, LH, LCI e LIG.

O Gestor ou o Administrador poderá negociar imóveis que venham a compor a carteira de ativos do Fundo no âmbito investimentos imobiliários nos imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, nas hipóteses de execução de garantias relacionadas aos CRI, LH, LCI e LIG em quaisquer regiões do Brasil.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser, a critério do Administrador ou do Gestor, 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.

Para informações sobre a estratégia de investimento do Fundo, ver item “Estratégia de Investimento do Fundo” da Seção “Sumário do Fundo” na página 53 deste Prospecto.

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando àquelas relativas à Política de Investimento, composição da carteira e aos fatores de risco aos quais o Fundo e os investidores estão sujeitos, incluindo, aqueles descritos a seguir. Não há garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade da Cota não coincide com a rentabilidade dos ativos imobiliários e ativos de renda fixa que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Escriturador ou dos Coordenadores que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Como todo investimento, o Fundo apresenta riscos, os quais seguem destacados.

Riscos de Mercado

FATORES MACROECONÔMICOS.

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

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

Além disso, o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária, podem prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar **(a)** em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(b)** liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, **(a)** o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; **(b)** a liquidação do Fundo; ou **(c)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas

RISCO RELACIONADO À LIQUIDEZ.

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

Assim, como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo ocorrer dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Portanto, o Cotista poderá encontrar dificuldade para alienar suas Cotas no mercado secundário.

Nesse sentido, espera-se que o investidor que adquirir as Cotas deve estar ciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

RISCO RELATIVO AO VALOR MOBILIÁRIO FACE À PROPRIEDADE DOS ATIVOS.

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por CRI, LH, LCI, LIG, cotas de fundos de investimento imobiliário, inclusive cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor (conforme definido no Regulamento), se houver, nas hipóteses de execução de garantias relacionadas aos CRI, LH e LCI, não confere aos cotistas do Fundo qualquer direito real sobre bens imóveis que integram o patrimônio do Fundo.

RISCO TRIBUTÁRIO.

A Lei nº 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

Sem prejuízo do disposto acima, há o risco de que as regras tributárias vigentes para os fundos de investimento imobiliário possam ser modificadas no futuro

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

RISCOS JURÍDICOS.

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

AUSÊNCIA DE GARANTIA.

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

Riscos associados ao investimento no Fundo

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO.

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização, amortização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate ou revenda dos CRI, das LH, das LCI, das LIG, das cotas de fundos de investimento imobiliário, inclusive cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor (conforme definido no Regulamento), se houver, e/ou suas afiliadas e imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, nas hipóteses de execução de garantias relacionadas aos CRI, LH, LCI e LIG, em que o Fundo venha a investir.

RISCO DE DECISÕES JUDICIAIS DESFAVORÁVEIS.

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

RISCO QUANTO À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LH, LCI, LIG, cotas de fundos de investimento imobiliário, inclusive cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor (conforme definido no Regulamento), se houver, e imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, nas hipóteses de execução de garantias relacionadas aos CRI, LH e LCI, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento.

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

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

Ademais, conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá realizar investimentos em Ativos cujo prazo de duração seja superior ao Prazo de Duração. Nessa hipótese **(i)** o Gestor poderá não cumprir com as Amortizações Programadas, caso não encontre condições de liquidez para os Ativos; e **(ii)** quando do término do Prazo de Duração, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para liquidar seu patrimônio.

RISCOS RELATIVOS AOS CRI.

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

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS.

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

A Medida Provisória 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 que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

RISCOS RELATIVOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE LASTREIAM OS CRI.

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

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

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

RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS.

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

RISCO DE APORTE DE RECURSOS ADICIONAIS.

O Fundo poderá, ao longo do Prazo de Duração, sofrer perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo, em virtude de decisões judiciais desfavoráveis, aumento dos custos ordinários e demais encargos legais do Fundo, dentre outros. Não há garantia de que o Fundo venha obter resultados favoráveis, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para fazer frente às referidas perdas e prejuízos, bem como às despesas ordinárias do Fundo e demais encargos aplicáveis. Nesse caso, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Investidores, que deverão arcar com eventuais perdas.

RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS.

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

RISCO DE OSCILAÇÃO DO VALOR DAS COTAS POR MARCAÇÃO A MERCADO.

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

RISCO DE O FUNDO NÃO SER CONSTITUÍDO.

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

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.

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

RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELO GESTOR.

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

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES.

O Regulamento prevê a contratação de empresas do mesmo grupo do Administrador para a prestação de serviços de gestão da carteira de investimentos do Fundo.

Além disso, a Política de Investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação.

Ocorre que o Gestor, instituição ligada ao Administrador, é a instituição responsável pela seleção dos ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

As operações realizadas entre Gestor e outras empresas do grupo do Administrador podem ser processadas em eventual situação de conflito de interesses. Os Critérios de Elegibilidade estabelecem que a remuneração de distribuição de CRI cuja emissão tenha sido coordenada ou tenha participação de Afiliadas será devolvida ao Fundo por meio de desconto na taxa de administração (descontado da parcela corresponde à remuneração do Gestor). Ainda assim, apesar da manifestação de ciência e concordância pelos Investidores de que poderá efetivamente haver situações de conflito de interesses entre as partes quando da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, na hipótese de ocorrência de transações fora das condições de mercado ou em eventual situação de conflito de interesses o Fundo e os Cotistas poderão ser afetados adversamente.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO DAS COTAS.

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

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO DOS ATIVOS.

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

O Fundo terá prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data em que a CVM conceder o registro de funcionamento do Fundo.

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

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

O volume de CRI existentes no mercado que se enquadrem nos critérios de aquisição do Fundo pode vir a não representar volume suficiente para que o Fundo atinja o enquadramento previsto em sua Política de Investimentos. Nesse caso, o Fundo poderá ter que recorrer a alternativas como liquidação parcial das Cotas ou alteração das regras de enquadramento previstas no Regulamento, submetendo tal decisão a Assembleia Geral de Cotistas.

RISCO RELATIVO À AUSÊNCIA DE NOVOS INVESTIMENTOS EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

Ainda que a taxa de administração seja cobrada apenas sobre o patrimônio aplicado em Ativos Imobiliários, os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos em tais ativos para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em Ativos Financeiros, nos termos previstos no Regulamento.

RISCO DECORRENTE DAS OPERAÇÕES NO MERCADO DE DERIVATIVOS.

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

RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS.

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação a determinados critérios de concentração previstos na regulamentação vigente e nos Critérios de Elegibilidade previstos no Regulamento. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS DOS ATIVOS

Num evento de inadimplemento dos Ativos e consequente execução das garantias a ele vinculadas, os valores relacionados à referidas garantias poderão ser insuficientes para satisfazer o valor do crédito devido pelo Fundo. Ademais, as execuções poderão ser demoradas, o que poderá impactar no pagamento das amortizações aos Investidores.

Riscos associados ao investimento em Imóveis

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

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

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

RISCO DE SINISTRO.

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

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS.

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

Informações Contidas neste Prospecto

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

6. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

SUMÁRIO DO FUNDO

“ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO, LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.”

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668 e a Instrução CVM 472, administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, Vila Olímpia, CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81 e regido pelas disposições contidas no Regulamento.

O Fundo terá prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data em que a CVM conceder o registro de funcionamento. As Cotas do Fundo serão objeto de amortização anual, ocorrendo a primeira amortização no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do Prazo de Duração do Fundo. 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. As cotas do Fundo serão registradas para negociação e liquidação no mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo, inclusive, a custódia das Cotas realizadas pela B3.

O Fundo tem por objeto a realização de 100% (cem por cento) do seu patrimônio em investimentos imobiliários em geral no mercado brasileiro, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários, preponderantemente, CRI e Ativos Financeiros. O Fundo busca oferecer aos cotistas, durante o Prazo de Duração, rentabilidade superior a dos títulos do Tesouro Nacional, acrescido de *spread* de 1,00% (um por cento) ao ano. Para atingir esse objetivo, o Fundo poderá investir em Ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores.

Quando da aquisição de um CRI, o Administrador deverá levar em consideração os Critérios de Elegibilidade, quais sejam:

I) para CRI lastreados em créditos imobiliários performados de natureza residencial e/ou comercial (salas corporativas) deverão ter rating de crédito BBB- ou superior por agência de classificação de risco ou, alternativamente, observar todos os critérios abaixo:

(a) o CRI deve ser constituído por créditos que apresentem relação entre o saldo devedor e o valor do imóvel no momento da compra ("LTV") de até 90% (noventa por cento);

(b) o CRI deve apresentar LTV médio menor ou igual a 75% (setenta e cinco por cento). O LTV médio de um CRI é a média ponderada do LTV de todos os créditos que o constituem; e

(c) o CRI deve ser constituído de tal forma que a somatória da subordinação, da sobrecolateralização dos recebíveis e do excesso de *spread* seja, pelo menos, 10% (dez por cento) do saldo devedor da série da operação.

II) para CRI lastreados em créditos imobiliários performados de natureza corporativa (*Built to Suit, Sale and Lease Back*, Certificados de Crédito Imobiliário ou outros tipos de lastros corporativos que não envolvam Shoppings e/ou salas comerciais) deverá ser observado pelo menos um dos critérios abaixo:

(a) o rating em escala nacional da empresa devedora ou garantidora deverá ser "BBB" ou superior;

(b) o LTV entre o saldo devedor do CRI e o valor da garantia real, indicado por laudo de avaliação elaborado por terceiros, deve ser menor ou igual a 70% (setenta por cento); e

(c) a somatória da subordinação, da sobrecolateralização dos recebíveis e do excesso de fluxo seja, pelo menos, 20% (vinte por cento) do saldo devedor da série da operação.

III) para CRI lastreados em créditos imobiliários performados decorrentes de operações que envolvam Shopping Centers deverá ser observado pelo menos um dos critérios abaixo:

(a) o rating em escala nacional da empresa devedora ou garantidora deverá ser "BBB" ou superior;

(b) o LTV entre o saldo devedor do CRI e o valor da garantia real, indicado por laudo de avaliação elaborado por terceiros deve ser menor ou igual a 65% (sessenta e cinco por cento); e

(c) a somatória da subordinação, da sobrecolateralização dos recebíveis e do excesso de fluxo seja, pelo menos, 20% (vinte por cento) do saldo devedor da série da operação.

IV) caso o CRI seja lastreado em recebíveis decorrentes de imóvel(is) não performado(s), isto é, tenha um ou mais créditos lastreados em imóveis que ainda não receberam habite-se ou termo de verificação de obra, além de atender as restrições indicadas nos itens I, II ou III acima, conforme o caso, deverá possuir mecanismo de controle de liberação dos recursos para a obra em função da evolução do cronograma físico-financeiro e deverá respeitar pelo menos um dos critérios abaixo:

(a) ter empresa cujo rating seja “BBB” ou superior garantindo a conclusão da obra do imóvel;

(b) ter seguro performance emitido por seguradora de primeira linha; e

(c) ter conta vinculada com recursos em valor equivalente a 110% (cento e dez por cento) do custo estimado para a conclusão da obra.

V) CRI adquirido pelo Fundo em oferta primária com participação de Empresa Afiliada ao Gestor ou Administrador terá devolvida ao Fundo a remuneração de distribuição, o que pode ocorrer por meio de desconto na taxa de administração futura (descontado da parcela corresponde à remuneração do Gestor) ou outra metodologia equivalente; e

VI) os CRI deverão necessariamente ser objetos de: **(a)** oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400, devidamente registrada na CVM; **(b)** oferta pública em lote único e indivisível, dispensada automaticamente de registro nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400; ou **(c)** oferta pública com esforços restritos de colocação, dispensada automaticamente de registro nos termos da Instrução CVM nº 476.

Estratégia de Investimento

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

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

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

O Gestor buscará, no menor tempo possível, investir a vasta maioria dos recursos do Fundo em CRI ou LIG. Após a integralização de cotas, o Fundo poderá investir em Ativos Financeiros ou LH e/ou LCI e/ou Cotas de FII, conforme Política de Investimentos do Fundo, com o objetivo de remunerar os recursos líquidos do Fundo enquanto a carteira definitiva de CRI não puder ser totalmente investida. A preferência por LH e LCI será concedida caso o custo de carregamento faça sentido, no intuito de preservar o benefício tributário de isenção da carteira de ativos do fundo. No entanto, não há garantia que sempre será possível investir os recursos líquidos do Fundo em ativos que preservem o benefício tributários supra citado.

VANTAGENS COMPETITIVAS

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

Com 15 anos de experiência atuando nos mercados imobiliário e de gestão de fundos, a Rio Bravo considera-se apta a desempenhar as funções de gestão de carteira do Fundo de forma diferenciada, com equipes de avaliação de ativos imobiliários e de risco de crédito internas, totalmente alinhadas com os objetivos dos investidores.

O Gestor administra outros três fundos com foco na aquisição de CRI, todos plenamente alocados, tendo sua equipe analisado mais de duzentas emissões de CRI. Por ser um player ativo no segmento, a Gestora conta com excelente relacionamento com as mais relevantes companhias securitizadoras emissoras dos ativos alvo da estratégia de investimentos.

O Fundo também apresenta como diferenciais:

- a) só cobrar taxa de administração sobre o Ativo Imobiliário. Sobre a parcela do Fundo alocada em Ativos Financeiros não há cobrança de Taxa de Administração. Com isso o custo de carregamento do capital aplicado no Fundo pelos cotistas fica reduzido notadamente durante a fase de prospecção e alocação dos recursos da Emissão em Ativos Imobiliários; e
- b) ser um fundo fechado com prazo determinado. Com isso, o cotista não fica apenas dependente do mercado secundário de bolsa para obter a liquidez de suas cotas. Observados os termos do Regulamento e desse Prospecto, as Cotas do Fundo serão objeto de amortização anual, ocorrendo a primeira amortização no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do Prazo de Duração do Fundo.

ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO

ADMINISTRADOR

Compete ao Administrador, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e pelo Regulamento:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o 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;
- (vi) representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e
- (viii) decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, nos do Regulamento do Fundo.

GESTOR

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, caberá ao Gestor:

- (i) selecionar os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no 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 ao Administrador 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; e
- (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 **(d.i)** seus termos e condições gerais; **(d.ii)** os critérios de elegibilidade adotados na seleção dos créditos imobiliários; e **(d.iii)** as características do(s) empreendimento(s) e do(s) originadores dos créditos imobiliários.

DA RESPONSABILIDADE

O Administrador e o Gestor, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos do 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, do Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, do Regulamento, da deliberação do Representante dos Cotistas (conforme definido no Regulamento), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

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

O Patrimônio Líquido do Fundo será calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os Ativos do Fundo, eventual saldo de caixa, subtraído de todas as despesas, provisões, e deferimentos do Fundo.

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos Cotistas, a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais, sendo que 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.

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

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

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

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

As Cotas, após integralizadas, somente poderão ser negociadas em mercado de bolsa de valores.

As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo, incluindo **(i)** oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400; **(ii)** oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009,, conforme alterada respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472; ou **(iii)** outros tipos de oferta que venham a ser permitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativa de sua primeira emissão ("1ª Emissão").

Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador poderá autorizar futuras emissões de Cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração do Regulamento, em comum acordo com o Gestor, conforme aplicável, e desde que limitadas Capital Autorizado.

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.

DA PRESTAÇÃO E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico que reflita o conteúdo do Anexo 39 – I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico que reflita o conteúdo do Anexo 39 – II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o parecer do auditor independente e o formulário eletrônico que reflita o conteúdo do Anexo 39 – V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo o receba, o relatório do Representante dos Cotistas (conforme abaixo definido), se aplicável;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas, ordinária e/ou extraordinária;

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas, ordinária e/ou extraordinária; e

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

As informações relativas ao Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede, podendo ser encontradas no seguinte link: <https://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/RendaFixa.aspx>

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

Os documentos ou informações referidas neste item e seus parágrafos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-0652, <https://www.riobravo.com.br>, respectivamente.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação das informações referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações 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:

(i) edital de convocação, proposta da administração, se aplicável, e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas, ordinária e/ou extraordinária;

(iii) fatos relevantes;

(iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas, ordinária e/ou extraordinária; e

(v) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas.

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

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 no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

- (i) o Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, calculados conforme regime de caixa apurado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente; e
- (ii) os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* do item 5.2 (*Política de Destinação de Resultado*), alínea (ii), do Regulamento, 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.

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

As Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos no item 3.11 (*Destinação de Recursos*) do Regulamento.

As Cotas do Fundo serão objeto de amortização anual, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será distribuído aos Cotistas, ocorrendo a primeira amortização no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do Prazo de Duração do Fundo (“Amortizações Programadas” e “Período de Amortizações Programadas”, respectivamente).

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

ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS

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

- (i) Durante a Oferta:

Coordenador Líder

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo, SP

At.: Rafael Conrado

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

Tel.: (11) 3509-6600

Fax.: (11) 3509-6699

E-mail: ri@riobravo.com.br

e

Coordenadores Contratados

Guide Investimentos S.A. Corretora De Valores

Rua Boa Vista, nº 356, 7º andar

CEP 01014-000, São Paulo - SP

At.: Lucas Stefanini

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

Tel.: (11) 3576-6963

E-mail: lstefanini@guideinvestimentos.com.br

Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Av. Paulista, nº 1.728 - 2º andar - Bela Vista

São Paulo, SP

CEP 01310-919

At.: Sr. Fernando Mett Fridman

Website: www.ourinvest.com.br

Tel.: (11) 4081-4444

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

(ii) **Após o encerramento da Oferta:**

Administrador

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo, SP

At.: Alexandre Fernandes

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

Tel.: (11) 3509-6600

Fax.: (11) 3509-6699

E-mail: ri@riobravo.com.br

Ouvidoria Tel.: 0800 722-9910

Ouvidoria e-mail: ouvidoria@riobravo.com.br

O Regulamento encontra-se disponível na rede mundial de computadores do Administrador, da **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)** e da CVM, nos seguintes endereços eletrônicos:

(i) **Administrador:**

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia

CEP 04551-065, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3509-6600

Fax: (11) 3509-6699

E-mail: ri@riobravo.com.br

Website: <https://www.riobravo.com.br> (neste *website* clicar em “Fundos”, na parte superior da página inicial e, posteriormente, clicar em “Crédito” e Rio Bravo Crédito Imobiliário IV, e, então, clicar em “Regulamento”).

- (ii) B3:
B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
Praça Antônio Prado, nº 48 Rua XV de Novembro, nº 275,
São Paulo - SP
Website: www.b3.com.br / Produtos e Serviços / Negociação / Renda variável / Fundos de Investimentos / FII/ FIIs listados / Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII / Informações Relevantes / Regulamento.

- (iii) CVM:
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar Rio de Janeiro - RJ
ou
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares Edifício Delta Plaza
São Paulo – SP
Website: 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 Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII”; clicar no link do nome do Fundo; clicar em “Documentos Eventuais (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc.)”; selecionar, no campo “Tipo de Documento”, e, por fim, clicar em “Regulamento”).

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo:

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo;

(vii) 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;

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

(ix) 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;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se aplicável, desde que expressamente previstas no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas; e

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista.

Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

Contratos Relevantes do Fundo

Dentre os contratos relevantes celebrados pelo Fundo, destacam-se: **(i)** Contrato de Gestão da Carteira de Investimentos do Fundo, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor; e **(ii)** Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Cotas, celebrado entre o Escriturador e o Administrador.

**7. PERFIL DO ADMINISTRADOR/COORDENAR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS
E DO GESTOR**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

PERFIL DO ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER, COORDENADORES CONTRATADOS E DO GESTOR

ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER

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

Em 04 de novembro de 2016, o controle acionário do Grupo Rio Bravo foi adquirido pela Fosun¹, 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. Destaca-se que a aquisição de controle da Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ainda está sujeita à aprovação do Banco Central do Brasil e da emissão de decreto presidencial autorizando a aquisição de controle de instituição financeira por pessoa jurídica estrangeira

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, Diogo Cotrim de Castro e Silva, Xiaoli Chu e Ping Gong. A diretoria executiva do Grupo Rio Bravo é formada por Carlos Zanvettor, Presidente do Grupo Rio Bravo, Paulo André de Porto Bilyk, Diretor de Investimentos e Gustavo H. B. Franco, Estrategista Chefe, e Mário Fleck, Diretor de Distribuição.

Em abril de 2018 o Administrador possuía mais de R\$ 11 bilhões de ativos sob sua gestão em fundos estruturados e cerca de 100 (cem) profissionais.

As estratégias de investimentos desenvolvidas pela Rio Bravo compreendem 5 (cinco) áreas: Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Fundos Imobiliários, Private Equity e Multi Assets & Portfólios.

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

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

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

¹ <http://ir.fosun.com/phoenix.zhtml?c=194273&p=irol-IRHome>

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do País, gerindo 24 (vinte e quatro) 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 e Crédito Estruturado (CRI etc.).

ATIVIDADES DESENVOLVIDAS COMO ADMINISTRADORA DO FUNDO

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

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

DIRETORES DA RIO BRAVO

Carlos Zanvettor (Diretor Presidente)

Carlos Henrique Zanvettor é CEO da Rio Bravo Investimentos desde Abril de 2018, onde também atuou como COO durante seu processo de transição e sucessão a Mario Fleck, um de nossos sócios e membro do comitê executivo.

Anteriormente Zanvettor atuou como CEO do Grupo Contax Participações e suas controladas pela América Latina durante um mandato de 3 anos, foi Diretor Executivo da Redecard S.A. entre 2011 e 2012 e exerceu diversos cargos de diretoria no Itaú Unibanco entre 1998 e 2011.

No início de sua carreira desenvolveu-se como consultor durante 10 anos na Andersen Consulting (Accenture), o que incluiu três anos de atividade em sua matriz em Chicago, USA.

Zanvettor formou-se em engenharia elétrica pela Escola de Engenharia Mauá (1988) e desde então seguiu complementando sua formação acadêmica através de programas de pós-graduação na Kellogg Graduate School of Management, IBMEC, e mais recentemente o Senior Management Program in Banking pelo Swiss Finance Institute (2011).

Paulo Bilyk (Diretor de Investimentos)

Paulo A. P. Bilyk é o *Diretor de Investimentos* 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, Banco 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 Banco Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itaútec 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 BACEN entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos quatro anos anteriores, diretor da Área Internacional do BACEN e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo Franco 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 Franco 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 dos governos 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 dez livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas. Seus escritos podem ser encontrados em sua *home-page*: <http://www.econ.puc-rio.br/gfranco>.

É bacharel (1979) e mestre (1982) em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e *PhD* (1986) pela Harvard University.

Mário Fleck (Diretor de Distribuição)

Mário Fleck é o diretor de distribuição do Grupo Rio Bravo após mais de 9 anos como diretor presidente do grupo e 4 como diretor de renda variável.

Mário juntou-se à Sociedade depois de trabalhar 28 (vinte e oito) anos na Accenture, sendo 14 (quatorze) como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e tornou-se 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 consultivo do Grupo GR, foi conselheiro de administração da Bematech, Eternit, Cremer, Unipar e da Ferbasa, e, ainda, foi conselheiro de 3 (três) empresas não listadas em Bolsa: Disec, Direct Talk e Tecnológica.

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

Alexandre Fernandes (Diretor de Renda Fixa/Crédito)

Alexandre juntou-se à Rio Bravo em 2005 por meio da aquisição da MVP – Mercatto Venture Partners, da qual era sócio-fundador.

Anteriormente, trabalhou como analista sênior na área de *mezzanine/private equity* da Albion Alliance e foi analista sênior para o setor elétrico no Banco Bozano, Simonsen, tendo atuado na maioria dos processos de privatização conduzidos pelo governo brasileiro naquele setor e na estruturação e distribuição internacional de emissões de títulos de dívida corporativa e ações. Anteriormente, trabalhou também na Ativa CTVM e na Price Waterhouse. Coordena a área de Renda Fixa e Crédito Estruturado da Rio Bravo desde 2011 com cerca de R\$ 1,3 bilhão sob gestão.

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

COORDENADORES CONTRATADOS

Guide

A Guide é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela Global Financial Markets.

Presente em 12 estados brasileiros, sua matriz está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, em Belo Horizonte e Curitiba.

Em 2015, obteve a ampliação das operações no Rio de Janeiro pela associação com a Simplific, um grupo renomado no mercado carioca, e em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da corretora H.H. Picchioni. Hoje conta com R\$13.2 bilhões sob custódia contratada, 51.9 mil clientes e 250 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da BM&F Bovespa (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo Cetip Certifica e ANBIMA. No âmbito da oferta, a Guire atuará, em conjunto com o Ourinvest, como Coordenadora Contratada.

A Guide é liderada por sócios com anos de experiência no mercado. Dentre os principais produtos em sua plataforma, conta com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, produtos de Renda Variável, mais de 80 Fundos de 35 gestores distintos, e a Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos. A Guide fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de experts financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos especializados.

Ourinvest

A Ourinvest é uma sociedade integrante do grupo econômico Ourinvest. A origem do grupo Ourinvest, por sua vez, remete ao ano de 1979, quando foi criada a Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais propiciando o surgimento do primeiro instrumento de “Hedge Cambial” colocado em prática no Brasil, contribuindo de maneira decisiva na transformação do “metal nobre” em ativo financeiro e institucionalizando esse mercado no país.

Nos anos seguintes, ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado financeiro e, em 1991, o Banco Ourinvest foi integrado ao grupo, operando nas carteiras de investimento, crédito, financiamento e câmbio, integrando, assim, a estrutura das atividades financeiras do grupo Ourinvest.

Em 1996, complementando suas atividades regulares, o Banco Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia proporcionou a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e sofisticadas atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Em 1998, o Banco Ourinvest participou como assessor financeiro do primeiro programa de privatização do Governo do Estado de São Paulo. Em consórcio com outras três empresas, inclusive uma operadora internacional de rodovias, ganhou a licitação para a operação do Lote Rodoviário 5 do Programa de Desestatização e Parcerias com a Iniciativa Privada do Governo do Estado de São Paulo. Esse projeto resultou na fundação da Vianorte S.A., que foi responsável pela manutenção e operação de 237 km de autoestradas no trecho da Via Anhanguera e em outras

estradas da região metropolitana de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, bem como pela construção de 87 km de novas estradas.

Os diretores do Banco Ourinvest atuaram nesse projeto como membros do Conselho de Administração e consultores financeiros, tendo sido responsáveis pela captação de recursos necessários para investimentos da ordem de R\$250 milhões. Em 2005, o grupo Ourinvest iniciou negociações com potenciais investidores na área de infraestrutura e esteve ativamente envolvido na venda e precificação do valor da Vianorte S.A. Em 2006, o projeto foi vendido à OHL, empresa multinacional do setor.

O Banco Ourinvest atuou como administrador de fundos de investimento imobiliário de 2000 até 2011, tendo se tornado, em 2003, o maior administrador de fundos de investimento imobiliário do país, com um portfólio sob sua administração superior a R\$4 bilhões.

Desde 1999, o Banco Ourinvest atuou, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário e, desde 2003, passou a atuar na intermediação de negociações de cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado de balcão organizado da B3.

Em 2013 o Banco Ourinvest criou a Ourinvest, que nesta Oferta atua, em conjunto com a Guide, como Coordenadora Contratada, e desde 2015 toda atividade de intermediação e distribuição de títulos e valores mobiliários, no mercado primário e secundário, foi transferida do Banco Ourinvest à Ourinvest, sem solução de continuidade e mantido os mesmos profissionais responsáveis por tais atividades.

Atualmente a Ourinvest realiza a distribuição de produtos financeiros e valores mobiliários, por meio de ofertas públicas e/ou ofertas privadas, com destaque para os seguintes ativos: letras de crédito imobiliário - LCI, certificado de recebíveis imobiliários - CRI, cotas de fundos de investimento imobiliário - FII, certificados de depósitos bancários - CDB, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, letras de crédito do agronegócio - LCA e certificados de recebíveis do agronegócio - CRA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

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

Informações sobre as Partes

ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER.

O Administrador prestará os serviços de administração do Fundo, bem como será o Coordenador Líder da Oferta. Importante destacar que o Administrador é empresa do grupo econômico do Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses conforme melhor descrito no item “Risco de Conflito de Interesses”, na página 48 deste Prospecto.

Para maiores informações a respeito do Administrador, vide seção “Perfil do Administrador/Coordenador Líder, Coordenadores Contratados e do Gestor”, na página 67 deste Prospecto.

COORDENADORES CONTRATADOS

Os Coordenadores Contratados, o Gestor e o Administrador/Coordenador Líder não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto Preliminar não existem entre os Coordenadores Contratados, o Gestor e o Administrador/Coordenador Líder, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

O Grupo Fosun - atual controlador do Gestor e futuro (ainda sujeito às aprovações das autoridades brasileiras) controlador do Administrador/Coordenador Líder – celebrou, em 26.02.2018, com o Banco Indusval S.A. (atual controlador da Guide) Contrato de Compra e Venda das Ações que estabeleceu os termos e condições entre as partes para a venda de ações ordinárias e preferenciais que o Banco Indusval S.A. detém da Guide. Essa aprovação já foi aprovada pelo Banco Central do Brasil e publicado, em 31.08.2018, o Decreto nº 9.486 reconhecendo de interesse do Governo Brasileiro a participação do Grupo Fosun no capital social da Guide.

A expectativa que, sanada as demais condições precedentes previstas no contrato acima referido, será efetivada ainda em outubro de 2018 a aquisição controle societária da Guide pelo Grupo Fosun. Após isso, o Gestor, Administrador/Coordenador Líder e a Guide estarão sobre controle comum do Grupo Fosun.

GESTOR.

O Gestor prestará os serviços de gestão dos Ativos do Fundo. Importante destacar que o Gestor é empresa do grupo econômico do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses conforme melhor descrito no item “Risco de Conflito de Interesses”, na página 48 deste Prospecto.

Para maiores informações a respeito do Gestor, vide seção “Perfil do Administrador/Coordenador Líder, Coordenadores Contratados e do Gestor”, na página 67 deste Prospecto.

Escriturador.

A escrituração das Cotas é realizada pelo Banco Bradesco S.A.

Relacionamento entre as Partes

RELACIONAMENTO DO GESTOR COM O ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER.

O Administrador/Coordenador Líder possuem vínculo societário com o Gestor, tendo em vista que estão sob o controle comum do Grupo Rio Bravo.

O Gestor firmou contrato com o Administrador/Coordenador Líder, em nome do Fundo, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, cujo prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração do Gestor está contida na taxa de administração estabelecida no Regulamento.

Na data deste Prospecto Preliminar, o Gestor presta serviço de gestão de carteira para outros fundos sob administração do Administrador, 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 Administrador/Coordenador Líder 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 pelo Administrador. 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 dos relacionamentos então já mantidos entre o Gestor e o Administrador/Coordenadora Líder.

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

RELACIONAMENTO DO ESCRITURADOR COM O ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER.

Atualmente, o Escriturador presta serviços de escrituração, custódia e controladoria para diversos fundos administrados pelo Administrador e empresas de seu grupo econômico. A remuneração devida pelos serviços prestados pelo Escriturador é composta por taxa de implantação e valor mensal cobrado por cotista, e inclui custos de emissão de correspondência, sendo definida para cada fundo, de forma individualizada, com base nas características específicas de cada fundo. O pagamento da referida remuneração será realizado Fundo ao Administrador ou diretamente ao Escriturador, conforme previsto no Regulamento, e o prazo de vigência dos serviços ora referidos é o prazo de vigência do Fundo. Caso, no futuro, o Administrador/Coordenador Líder venha a contratar o Escriturador para prestar serviços de escrituração, custódia e controladoria, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Administrador, em nome dos fundos, e o Escriturador, baseados nas características específicas de cada fundo.

Na data deste Prospecto Preliminar, não existem entre o Escriturador e o Administrador, relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

RELACIONAMENTO DOS COORDENADORES CONTRATADOS COM O ADMINISTRADOR/COORDENADOR LÍDER

Os Coordenadores Contratados e o Administrador/Coordenador Líder não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto Preliminar não existem entre os Coordenadores Contratados e o Administrador/Coordenador Líder, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

O Grupo Fosun - atual controlador do Administrador/Coordenador Líder – celebrou, em 26.02.2018, com o Banco Indusval S.A. (atual controlador da Guide) Contrato de Compra e Venda das Ações que estabeleceu os termos e condições entre as partes para a venda de ações ordinárias e preferenciais que o Banco Indusval S.A. detém da Guide. Essa aprovação já foi aprovada pelo Banco Central do Brasil e publicado, em 31.08.2018, o Decreto nº 9.486 reconhecendo de interesse do Governo Brasileiro a participação do Grupo Fosun no capital social da Guide.

A expectativa que, sanada as demais condições precedentes previstas no contrato acima referido, será efetivada ainda em outubro de 2018 a aquisição controle societária da Guide pelo Grupo Fosun. Após isso, o Administrador/Coordenador Líder e a Guide estarão sobre controle comum do Grupo Fosun.

RELACIONAMENTO DO GESTOR COM OS COORDENADORES CONTRATADOS

Os Coordenadores Contratados e o Gestor não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Na data deste Prospecto Preliminar não existem entre os Coordenadores Contratados e o Gestor, relações societárias ou relações comerciais relevantes.

O Grupo Fosun - atual controlador do Gestor – celebrou, em 26.02.2018, com o Banco Indusval S.A. (atual controlador da Guide) Contrato de Compra e Venda das Ações que estabeleceu os termos e condições entre as partes para a venda de ações ordinárias e preferenciais que o Banco Indusval S.A. detém da Guide. Essa aprovação já foi aprovada pelo Banco Central do Brasil e publicado, em 31.08.2018, o Decreto nº 9.486 reconhecendo de interesse do Governo Brasileiro a participação do Grupo Fosun no capital social da Guide.

A expectativa que, sanada as demais condições precedentes previstas no contrato acima referido, será efetivada ainda em outubro de 2018 a aquisição controle societária da Guide pelo Grupo Fosun. Após isso, o Gestor e a Guide estarão sobre controle comum do Grupo Fosun.

RELACIONAMENTO DO ESCRITURADOR COM OS COORDENADORES CONTRATADOS

Os Coordenadores Contratados mantêm relacionamento comercial com o Escriturador e seu conglomerado econômico decorrente do exercício de suas atividades sociais, tendo em vista a atuação do Escriturador em outras operações de renda fixa e renda variável, incluindo prestação de serviços na liquidação financeira em operações no mercado de capitais estruturadas pelo Coordenador.

Na data deste Prospecto Preliminar, não existem entre o Escriturador e os Coordenadores Contratados, relações societárias ou outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

9. TRIBUTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

TRIBUTOS

Regras de Tributação do Fundo

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. Alguns titulares de cotas do Fundo 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.

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

Tributação do Fundo.

Imposto de Renda

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.

A 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% (vinte por cento). 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. Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas 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.

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% (vinte e cinco por cento) 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).

IOF/Títulos

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

Tributação dos Investidores.

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: **(i)** na amortização das Cotas; **(ii)** na alienação de Cotas a terceiros; e **(iii)** no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo. Cumpre ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. 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.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital. 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.

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da 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. Por sua vez, regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação do IOF/Títulos.

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306/07") sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio.

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento) e 0% (zero por cento) na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

10. ANEXOS

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

REGULAMENTO DO FUNDO

ESTUDO DE VIABILIDADE

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER E DO COORDENADOR
NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I

- INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 72.600.026/0001-81 (“**Administrador**”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, resolve:

1. Constituir o **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“**Fundo**”), sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, a ser regido por seu regulamento, constante do **Anexo I** ao presente (“**Regulamento**”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, cujo objeto é o investimento imobiliários em geral no mercado brasileiro, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) preponderantemente, certificados de recebíveis imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997 (conforme posteriormente alterada) e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis (“**CRI**”); (ii) letras hipotecárias emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988 (conforme posteriormente alterada) (“**LH**”); (iii) letras de crédito imobiliário emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (conforme posteriormente alterada) (“**LCI**”); (iv) letras imobiliárias garantidas emitidas nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 e demais dispositivos legais aplicáveis (“**LIG**”); (v) cotas de fundos de investimento imobiliário, inclusive cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou suas afiliadas; e (vi) imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, nas hipóteses de execução de garantias relacionadas aos CRI, LH, LCI e LIG.
2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora do Fundo, na forma do Regulamento.
3. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, nos exatos termos do Anexo I.



4. Designar, para os fins do Artigo 28, parágrafo 2º da Instrução CVM 472, o Sr. Paulo André Porto Bilyk, brasileiro, administrador de empresas, inscrito no CPF sob o nº 089.303.788-54, portador da carteira de identidade RG nº 15.186.058/SPP-SP, diretor do Administrador, com endereço comercial na sede do Administrador, como responsável pela supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

5. Designar para a função de gestor de carteira do Fundo a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.** sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08.

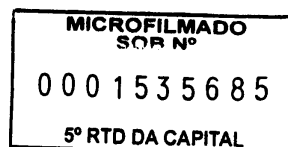
6. Designar a Ernst & Young Auditores Independentes S/S, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar, Botafogo, CEP 22250-040, como auditor independente do Fundo.

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

8. Aprovar a contratação do Administrador, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, para também exercer as funções de distribuidor das cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos dos itens 9 abaixo.

9. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("Primeira Emissão" e "Cotas", respectivamente), composta por até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas ("Data de Emissão"), perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor da Emissão"), sendo que será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, em valor mínimo correspondente à R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

10. Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a 1ª Emissão poderá ter um acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) Cotas do volume total da 1ª



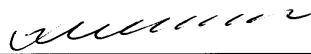
Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder da oferta.

11. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o volume total da 1ª Emissão, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

12. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, necessários à obtenção do registro de constituição do Fundo.

13. Aprovar o presente "**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**", assim como o Regulamento apresentado na forma do Anexo I, e registrá-los em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 30 de maio de 2018.


RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Administradora

Por: ALEXANDRE FERNANDES E SOUZA Por: Vagner Matioli

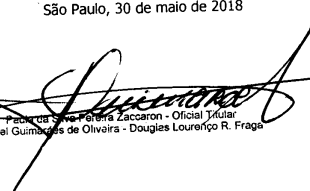
Cargo: DIRETOR Cargo:



5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 18.404.753/0001-28
Paula da Silva Pereira Zaccaron - Oficial Titular
Emol. R\$ 10.387,50 Protocolado e prenotado sob o n. **1.544.794** em
Estado R\$ 2.952,24 **30/05/2018** e registrado, hoje, em microfilme
Ipsesp R\$ 2.020,64 sob o n. **1.535.685**, em títulos e documentos.
R. Civil R\$ 546,71 São Paulo, 30 de maio de 2018
T. Justiça R\$ 712,91
M. Público R\$ 498,60
Iss R\$ 217,72

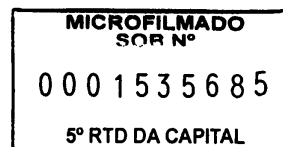
Total

R\$ 17.336,32
Selos e taxas
Recolhidos p/verba


Paula da Silva Pereira Zaccaron - Oficial Titular
Jadriel Guimarães de Oliveira - Douglas Lourenço R. Fraga



3



REGULAMENTO RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

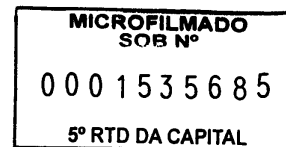
1.1. Qualificação do Fundo. O **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e a Instrução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

CAPÍTULO II - DO PÚBLICO ALVO E INVESTIMENTO INICIAL MÍNIMO

2.1. Público Alvo. As cotas do Fundo ("Cotas") 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. Valor Mínimo de Investimento. O valor mínimo de investimento inicial no Fundo é de R\$1.000,00 (mil reais). Sem prejuízo do anteriormente disposto, não existe valor mínimo para manutenção de investimentos após a aplicação de cada investidor, tampouco para investimento na aquisição de Cotas 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



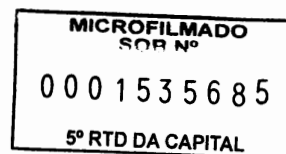
3.1. Objeto de Investimento. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários em geral no mercado brasileiro, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) preponderantemente, certificados de recebíveis imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997 (conforme posteriormente alterada) e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis ("CRI"); (ii) letras hipotecárias emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988 (conforme posteriormente alterada) ("LH"); (iii) letras de crédito imobiliário emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (conforme posteriormente alterada) ("LCI"); (iv) letras imobiliárias garantidas emitidas nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 e demais dispositivos legais aplicáveis ("LIG"); (v) cotas de fundos de investimento imobiliário, inclusive cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou suas afiliadas; e (vi) imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, nas hipóteses de execução de garantias relacionadas aos CRI, LH, LCI e LIG (em conjunto referidos como "Ativos Imobiliários").

3.1.1. Destinação da Parcela Não Aplicada. 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").

3.2. Direcionamento Preponderante dos Recursos. Os recursos do Fundo serão direcionados, preponderantemente, à aquisição de CRI observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigente e as disposições do presente Regulamento.

3.3. Atendimento dos Critérios de Elegibilidade. Quando da aquisição de um CRI, o Administrador deverá levar em consideração os critérios previstos no Anexo I ao presente Regulamento ("Critérios de Elegibilidade").

3.4. Critério para Aquisição de LH, LCI e LIG. As LH, LCI e LIG objeto de investimento pelo Fundo deverão ser emitidas por instituição financeira que, no momento da aquisição, tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's equivalente a "A-".



3.5. Ativos Crédito Privado. Os Ativos Financeiros classificados como de "crédito privado" objeto de aquisição pelo Fundo deverão ser emitidos por instituição financeira que, no momento da aquisição, tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's equivalente a "A-".

3.6. Objetivo do Fundo. O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a obtenção de rendimentos por meio de investimento nos Ativos.

3.7. Decisão de Investimento. Competirá exclusivamente ao Gestor, se houver, a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas.

3.8. Enquadramento da Carteira. O Gestor terá o prazo de até 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento aqui descrita e com os critérios de concentração ("Política de Investimento"), sendo certo que, após o prazo mencionado acima o Gestor deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo. Durante o Período das Amortizações Programadas (conforme abaixo definido), os limites previstos na Política de Investimento e nos critérios de concentração do Fundo poderão ser extrapolados à medida que os Ativos Imobiliários sejam amortizados ou liquidados.

3.9. Imóveis com Ônus Reais. O Fundo não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais. Não obstante, conforme disposto neste Regulamento e com exceção da hipótese prevista no item 3.1 (*Objeto de Investimento*), alínea (v) acima, não faz parte da política de investimento do Fundo a aquisição de imóveis.

3.10. Negociação de Imóveis. O Administrador ou o Gestor poderá negociar imóveis que venham a compor a carteira de ativos do Fundo no âmbito do disposto no item 3.1 (*Objeto de Investimento*), alínea (v) acima, ou direitos a eles relacionados, em quaisquer regiões do Brasil.



3.11. Destinação de Recursos. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser, a critério do Administrador ou do Gestor, 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.

3.12. Alocação em Fundos de Investimento. O Fundo poderá alocar até 100% (cem por cento) dos recursos em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a elas ligadas, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

3.13. Alteração da política de Investimento. 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.

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

3.15. Aquisição de Ativos com Prazo Superior. O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, aplicar os recursos do Fundo em Ativos que tenha prazo de amortização ou resgate superior ao Prazo de Duração do Fundo, conforme definido no item 17.1 (*Prazo de Duração*) abaixo. Nesse sentido, o Administrador tomará todas as medidas necessárias para, quando do término do Prazo de Duração do Fundo, liquidar todos os Ativos que integram a carteira do Fundo.

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



4.1. Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

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

4.2.1. Cálculo do Patrimônio Líquido. O Patrimônio Líquido do Fundo será calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os Ativos do Fundo, eventual saldo de caixa, subtraído de todas as despesas, provisões, e deferimentos do Fundo.

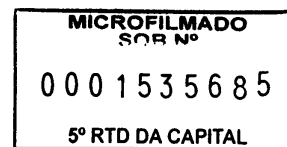
4.3. Comprovação de Propriedade. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas"), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

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

4.4.1. Quantidade de Votos por Cota. 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.

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

4.5.1. Não Vedação. A vedação prevista no item 4.5 (Vedação de Voto) acima não será



aplicável quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f) do item 4.5 (*Vedação de Voto*) acima; (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.

4.6. Distribuição de Lucros. 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.

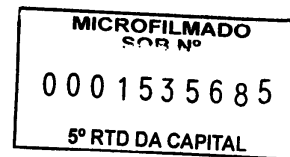
4.7. Ressalvas aos Cotistas. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis porventura integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo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

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

4.9. Taxa de Ingresso e Saída. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

4.10. Negociação das Cotas. As Cotas, após integralizadas, somente poderão ser negociadas em mercado de bolsa de valores.

4.11. Oferta Pública de Cotas. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo, incluindo (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 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 nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"),



respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472; ou (iii) outros tipos de oferta que venham a ser permitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis.

4.12. Composição do Patrimônio Inicial. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativa de sua primeira emissão ("Primeira Emissão").

4.13. Capital Autorizado. Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador poderá autorizar futuras emissões de Cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração deste Regulamento, em comum acordo com o Gestor, conforme aplicável, e desde que limitadas ao montante máximo de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

4.14. Novas Emissões. 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.

4.15. Distribuição Parcial. Por ocasião da Primeira Emissão ou novas emissões de Cotas do Fundo, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pelo Administrador e mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

4.16. Direito de Preferência. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, inclusive em emissões autorizadas pelo Administrador, caso permitido por este Regulamento.

4.17. Forma de Subscrição. 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 os referentes à Política de Investimento.



4.18. Forma de Integralização. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

4.19. Transferência das Cotas. 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 admitida, no entanto, a transferência das Cotas a terceiros no caso de a 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.

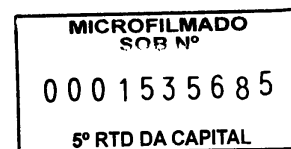
4.20. Negociação no Mercado Secundário. Sem prejuízo do disposto acima, as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário de valores mobiliários após sua respectiva integralização.

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

5.1. Conceito de Resultado. 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. Política de Destinação de Resultado. 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, calculados conforme regime de caixa apurado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente; e
- (ii) os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no item 5.1



(*Conceito de Resultado*) acima, 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.

5.3. Elegibilidade ao Recebimento dos Lucros. 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.

5.4. Amortização Parcial das Cotas. A exclusivo critério do Gestor, as Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos no item 3.11 (*Destinação de Recursos*) deste Regulamento.

5.5. Amortizações Programadas. As Cotas do Fundo serão objeto de amortização anual, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será distribuído aos Cotistas, sendo a primeira amortização no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do Prazo de Duração do Fundo ("Amortizações Programadas" e "Período de Amortizações Programadas", respectivamente).

5.6. Amortização em Virtude dos CRI. No caso de pré-pagamento de operações de CRI componentes da carteira do Fundo, os montantes pré-pagos poderão, a critério do Gestor, ser objeto de amortização de cotas ou terão a destinação que lhe der o Gestor, respeitada a Política de Investimento do Fundo.

CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. Competências do Administrador. Compete ao Administrador, 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;
- (vi) representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e
- (viii) decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, nos termos do item 4.13 (*Capital Autorizado*) acima.

6.2. Serviços do Administrador. O Administrador 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 do Administrador, 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 das alíneas (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.

6.3. Gestão dos Ativos Imobiliários. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos imóveis e direitos reais sobre bens imóveis do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.4. Contratação de Serviços Facultativos. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição de Cotas;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, 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.

6.5. Prestação de Serviços Facultativos. Os serviços a que se referem as alíneas (i), (ii) e (iii) acima podem ser prestados diretamente pelo Administrador ou por terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico do Administrador, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas.



6.5.1. Vedação à Formação de Mercado. É vedado ao Administrador, ao Gestor 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.

6.6. Tomada de Decisões. As decisões do Administrador e/ou do Gestor, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, a qual pode ser encontrada no seguinte link:

https://www.riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx

CAPÍTULO VII - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

7.1. Obrigações do Administrador. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, o Administrador deve:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 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 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 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 dos 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 contratadas 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 na alínea (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 AO ADMINISTRADOR

8.1. Vedações. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado ao Administrador e ao Gestor, 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 em nome do Fundo ou em seu benefício;
- (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 do Fundo 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 (a) o Fundo e o Administrador, ao Gestor ou ao consultor, conforme aplicável; (b) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) o Fundo e o Representante dos Cotistas; e (d) 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.

8.2. Empréstimo de Valores Mobiliários. 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 - DO GESTOR

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

9.2. Obrigações do Gestor. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá ao Gestor:

(i) selecionar os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros 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 ao Administrador 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; e
- (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 (d.i) seus termos e condições gerais; (d.ii) os critérios de elegibilidade adotados na seleção dos créditos imobiliários; e (d.iii) as características do(s) empreendimento(s) e do(s) originadores dos créditos imobiliários.

CAPÍTULO X - DA RESPONSABILIDADE

10.1. Responsabilidade. O Administrador e o Gestor, 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. Responsabilidade por Força Maior. O Administrador e o Gestor, 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, lockouts e outros similares.

10.2. Não Responsabilidade. O Administrador e o Gestor, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas, assim como seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 10.1 (*Responsabilidade*) acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, pelo Gestor, 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. Abrangência do Ressarcimento. 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. Prevalência. O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. Notificação de Ressarcimento. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que o Administrador, o Gestor, 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 o Administrador desde logo autorizado a constituir



"ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XI - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

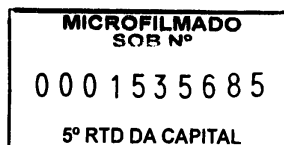
11.1. Remuneração do Administrador e do Gestor. O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos no item 6.2 (*Serviços do Administrador*) acima, uma remuneração correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários, sendo que desse valor 0,85% (zero vírgula oitenta e cinco por cento) ao ano serão devidos ao Gestor, 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"*).

11.2. Índice de Mercado. A metodologia de cobrança da Taxa de Administração descrita no item 11.1 (*Remuneração do Administrador e do Gestor*) acima será devida mesmo nos casos em que as Cotas do Fundo integrem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável.

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

11.4. Responsabilidade pelas Despesas. O Administrador é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

11.4.1. Direcionamento da Taxa de Administração. O Administrador 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.



11.4.2. Custos de Escrituração. Além da Taxa de Administração prevista acima, será devido ao Administrador a quantia equivalente ao valor dos serviços prestados pela instituição financeira responsável pela escrituração ("Escriturador"), nos termos do *Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Cotas*, celebrado entre o Escriturador e o Administrador, cuja cópia encontra-se disponível na sede do Administrador.

11.5. Valores a Serem Reembolsados. Caso, no momento de liquidação do Fundo, exista qualquer valor a ser reembolsado pelo Gestor, o Administrador solicitará, por escrito, o pagamento pelo Gestor do saldo a ser reembolsado no prazo de até 60 (sessenta) dias.

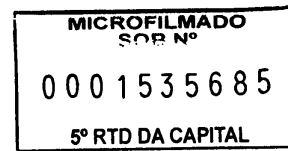
CAPÍTULO XII - DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

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

12.1.1. Obrigações por Renúncia. Na hipótese de renúncia do Administrador ou do Gestor, o Administrador fica obrigado 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 pelo Administrador, ainda que após a renúncia deste; 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. Convocação pelos Cotistas para Substituição. É facultado aos Cotistas que detenham



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

12.2. Liquidação Extrajudicial. 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 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 de novo Administrador e a liquidação ou não do Fundo.

12.2.1. Nomeação para Liquidação. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

12.3. Responsabilidade pelos Emolumentos. 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.

12.3.1. Destituição do Administrador. No caso de destituição do Administrador e/ou do Gestor, (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração 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. Descrédenciamento. Na hipótese de descrédenciamento do Administrador ou do Gestor, se houver, para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o



respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

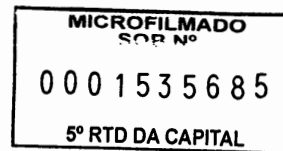
12.4.1. Nomeação por Descredenciamento. No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. Função Temporária de Gestão. No caso de descredenciamento do Gestor, se houver, o Administrador exercerá temporariamente as funções do Gestor até a eleição do respectivo substituto.

CAPÍTULO XIII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no item 13.2 (*Alteração por Exigência*) abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador ou do Gestor e a escolha de seu substituto;
- (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) alteração da Taxa de Administração.

13.1.1. Convocação da Assembleia de Análise das Demonstrações. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas na alínea (i) do item 13.1 (*Competência da Assembleia Geral*) acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

13.2. Alteração por Exigência. 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) do Administrador ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber



exclusivamente ao Administrador, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Competência para Convocação. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. Convocação pelos Cotistas. 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. Forma de Convocação. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. Convocação e Instalação. 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.

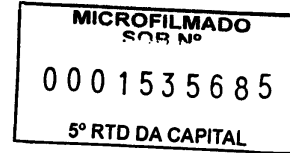
13.5. Primeira Convocação. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

(i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais consideradas ordinárias; e

(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais consideradas extraordinárias.

13.5.1. Informações da Convocação. 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. Indicação de Página. 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. Inclusão de Matérias. Por ocasião da Assembleia Geral considerada 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.

13.6.1. Instrução do Pedido. 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 considerada ordinária.

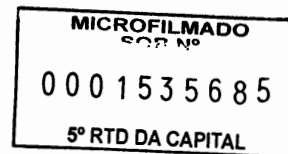
13.6.2. Cálculo da Porcentagem. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.7. Presença da Totalidade de Cotistas. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

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

13.9. Processo de Consulta. 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 pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

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



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

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

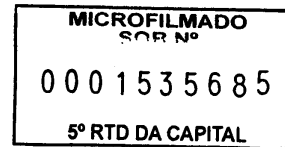
13.11. Tomada de Deliberações. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no item 13.12 (Quórum Específico de Votação) abaixo.

13.12. Quórum Específico de Votação. As matérias previstas nas alíneas (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xii) e (xiv) do item 13.1 (Competência da Assembleia Geral) acima 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. Determinação dos Percentuais. 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 Geral de Cotista, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.



13.13. Direito de Voto. 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.

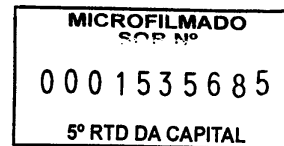
13.14. Meio de Votação. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.15. Requisitos do Pedido de Procuração. 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.

13.15.1. Solicitação de Envio do Pedido. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar ao Administrador a o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos descritos na alínea (i) do item 13.15 (*Requisitos do Pedido de Procuração*) acima.

13.15.2. Prazo para Envio do Pedido de Procuração. O Administrador 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.



13.15.3. Instrução do Pedido. 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.

13.15.4. Vedações ao Administrador. O Administrador 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.

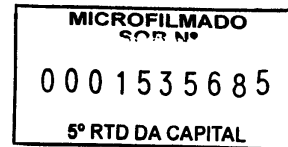
13.15.5. Responsabilidade pelos Custos do Pedido. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Aprovação Prévia. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e ao Administrador, ao Gestor ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

14.2. Exemplos de Situação. 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, 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 o Administrador, o Gestor, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, se houver, para prestação dos serviços referidos no item 6.2 (*Serviços do Administrador*) deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Pessoas Ligadas. Consideram-se pessoas ligadas:

(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor, conforme aplicável, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor, conforme aplicável, 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 nas alíneas acima.

14.4. Não Configuração de Situação de Conflito. Não configura situação de conflito a aquisição,



pelo Fundo (i) de imóvel de propriedade da sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que venha a constituir objeto do Fundo, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) de títulos e valores mobiliários nos casos em que ao Administrador, ao Gestor ou o consultor, conforme aplicável, figurarem como estruturador ou coordenador da oferta, observado o quanto disposto nos Critérios de Elegibilidade.

14.5. Avaliação de Responsabilidade. As demais operações entre o Fundo e a sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que venha a constituir objeto do Fundo estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

CAPÍTULO XV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

15.1. Nomeação do Representante dos Cotistas. 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. Quórum de Eleição. 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. Indelegabilidade. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

15.4. Requisitos para Exercício da Função. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

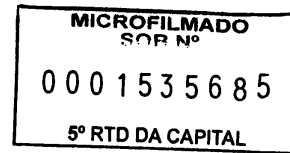


- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum do Administrador, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que venha a constituir 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. Informação de Impedimento. 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.

15.4.2. Competências do Representante dos Cotistas. Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

- (vii) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;



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

(ix) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(x) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

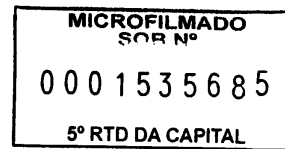
(xi) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

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

(xiii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

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

15.4.4. Prazo do Mandato. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de Cotistas de cotistas



que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

15.4.5. Não Pagamento de Remuneração. 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 eleger o representante de cotista.

CAPÍTULO XVI - DO EXERCÍCIO SOCIAL

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

CAPÍTULO XVII - DO PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

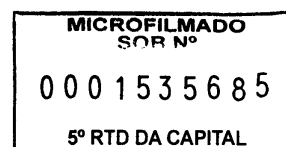
17.1. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data em que a CVM concedeu o registro de funcionamento do Fundo ("Prazo de Duração do Fundo").

17.1.1. Procedimento de Amortização Programada. A partir do início do Período das Amortizações Programadas, as Cotas serão objeto de Amortizações Programadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

17.1.2. Amortização por Alienação. A critério do Gestor, por ocasião da alienação, total ou parcial, de investimentos integrantes da carteira do Fundo, poderá o respectivo produto, oriundo de tal alienação ser destinado à amortização de Cotas.

17.1.3. Retenção de Valores. O Gestor poderá deliberar pela retenção, pelo Fundo, dos valores aqui mencionados, 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. Responsabilidade pelos Tributos. 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. Compensação de Débitos. 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. Liquidação do Fundo. Ao final de seu prazo de duração, o Fundo entrará em liquidação, nos termos da legislação aplicável.

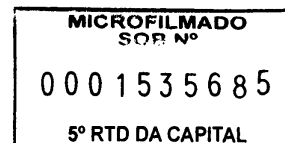
17.1.7. Rateios. Os Cotistas participarão dos rateios e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da dissolução ou liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

17.1.8. Responsabilidade pela Liquidação. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo Administrador ou pelo Gestor, se houver, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

17.1.9. Realização da Liquidação. 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. Forma de Liquidação. 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

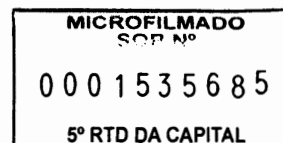
(iii) entrega de títulos e valores mobiliários que compõem o patrimônio do Fundo conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade.

17.2. Parecer do Auditor. 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. Análise de Condições Equitativas. 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. Responsabilidade pelos Processos Judiciais. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e o Gestor, 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. Substituição Processual. 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.



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

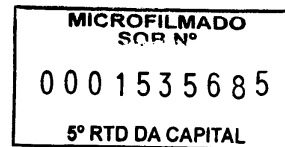
17.4. Não Responsabilidade pela Depreciação dos Ativos. O Administrador e o Gestor, se houver, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

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

- (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

CAPÍTULO XIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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



bolsa ou de balcão organizado.

18.1.1. Disponibilização da Política de Divulgação. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico do Administrador:

http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx.

18.1.2. Limites por Investidor. 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.

18.1.3. Garantida do Tratamento Tributário. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, 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. Dia Útil. 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 do Administrador ou não houver funcionamento na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

19.2. Encargos do Fundo. Os encargos do Fundo estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472.

19.3. Normas Aplicáveis. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e

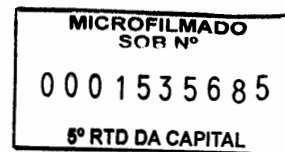


demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

19.4. Apresentação de Informações. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pelo Administrador aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

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

19.6. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.



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

Critérios de Elegibilidade Aplicáveis aos CRI alvo de investimento pelo Fundo

Todos os CRI objeto de investimento do FUNDO deverão obedecer, no momento da aquisição, os critérios de elegibilidade descritos abaixo:

I) para CRI lastreados em créditos imobiliários performados de natureza residencial e/ou comercial (salas corporativas) deverão ser observados todos os critérios abaixo:

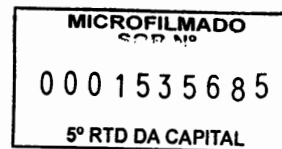
(a) o CRI deve ser constituído por créditos que apresentem relação entre o saldo devedor e o valor do imóvel no momento da compra ("LTV") de até 90% (noventa por cento);

(b) o CRI deve apresentar LTV médio menor ou igual a 75% (setenta e cinco por cento). O LTV médio de um CRI é a média ponderada do LTV de todos os créditos que o constituem;
e

(c) o CRI deve ser constituído de tal forma que a somatória da subordinação, da sobrecolateralização dos recebíveis e do excesso de *spread* seja, pelo menos, 10% (dez por cento) maior do que o saldo devedor da operação.

II) para CRI lastreados em créditos imobiliários performados de natureza corporativa (*Built to Suit, Sale and Lease Back*, Certificados de Crédito Imobiliário ou outros tipos de lastros corporativos que não envolvam Shoppings e/ou salas comerciais) deverá ser observado pelo menos um dos critérios abaixo:

(a) o rating em escala nacional da empresa devedora ou garantidora deverá ser "BBB" ou superior;



(b) o LTV entre o saldo devedor do CRI e o valor da garantia real, indicado por laudo de avaliação elaborado por terceiros, deve ser menor ou igual a 70% (setenta por cento); e

(c) a somatória da subordinação, da sobrecolateralização dos recebíveis e do excesso de fluxo seja, pelo menos, 10% maior do que o saldo devedor da operação.

III) para CRI lastreados em créditos imobiliários performados decorrentes de operações que envolvam Shopping Centers deverá ser observado pelo menos um dos critérios abaixo:

(a) o rating em escala nacional da empresa devedora ou garantidora deverá ser "BBB" ou superior;

(b) o LTV entre o saldo devedor do CRI e o valor da garantia real, indicado por laudo de avaliação elaborado por terceiros deve ser menor ou igual a 65% (sessenta e cinco por cento); e

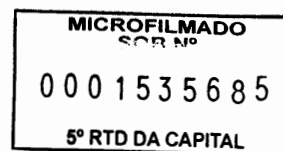
(c) a somatória da subordinação, da sobrecolateralização dos recebíveis e do excesso de fluxo seja, pelo menos, 20% (vinte por cento) maior do que o saldo devedor da operação.

IV) caso o CRI seja lastreado em recebíveis decorrentes de imóvel(is) não performado(s), isto é, tenha um ou mais créditos lastreados em imóveis que ainda não receberam habite-se ou termo de verificação de obra, além de atender as restrições indicadas nos itens I, II ou III acima, conforme o caso, deverá possuir mecanismo de controle de liberação dos recursos para a obra em função da evolução do cronograma físico-financeiro e deverá respeitar pelo menos um dos critérios abaixo:

(a) ter empresa cujo rating seja "BBB" ou superior garantindo a conclusão da obra do imóvel;

(b) ter seguro performance emitido por seguradora de primeira linha; e

(c) ter conta vinculada com recursos em valor equivalente a 110% (cento e dez por cento) do custo estimado para a conclusão da obra.



V) CRI adquirido pelo Fundo em oferta primária com participação de Empresa Afiliada ao Gestor ou Administrador terá devolvida ao Fundo a remuneração de distribuição, o que pode ocorrer por meio de desconto na taxa de administração futura (descontado da parcela corresponde à remuneração do Gestor) ou outra metodologia equivalente; g

VI) os CRI deverão necessariamente ser objetos de: (a) oferta pública nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, devidamente registrada na CVM; (b) oferta pública em lote único e indivisível, dispensada automaticamente de registro nos termos do artigo 5º da Instrução CVM n.º 400/03; ou (c) oferta pública com esforços restritos de colocação, dispensada automaticamente de registro nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.



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

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

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

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

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



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

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



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

Suplemento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo

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

- (a) Data de deliberação da Emissão: 30 de maio de 2018.
- (b) Quantidade de Cotas: até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas.
- (c) Classe(s) de Cotas: classe única.
- (d) Quantidade de Séries: 1 (uma) única série.
- (e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$100,00 (cem reais).
- (f) Valor total da Emissão, na data de emissão: até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).
- (g) Valor mínimo para subscrição no âmbito da Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).
- (h) Regime de distribuição: as Cotas da 1ª Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
- (i) Prazo de distribuição: Até 6 (seis) meses contados da data de concessão do registro de distribuição pública das Cotas pela CVM.



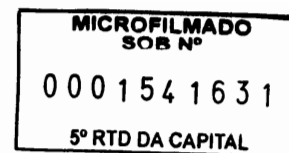
- (j) Intermediário Líder da distribuição: o Administrador.
- (k) Prazo de integralização: Cotas integralizadas à vista, no prazo informado no curso da emissão de Cotas.
- (l) Preço de integralização: R\$ 100,00 (cem reais).
- (m) Forma de integralização das Cotas: Cotas integralizadas em moeda corrente nacional.
- (n) Taxa de Ingresso: Não há.
- (o) Remuneração das Cotas: As Cotas da 1ª Emissão farão jus a pagamentos mensais de remuneração, conforme disposto no Regulamento.
- (p) Lote Suplementar: Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a 1ª Emissão poderá ter um acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) Cotas do volume total da 1ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder da oferta.
- (q) Cotas Adicionais: Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o volume total da 1ª Emissão, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

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

Anexo II

- REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



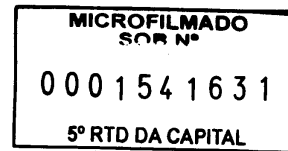
**SEGUNDO ADITAMENTO AO REGULAMENTO DO RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Pelo presente instrumento particular, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Administrador"), neste ato representado na forma de seu Contrato Social, na qualidade de administrador do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 30.647.758/0001-87,

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) o Fundo é um fundo de investimento imobiliário regido pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, constituído pelo Administrador através do "*Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", datado de 30 de maio de 2018 ("Instrumento de Constituição");
- (B) o Fundo está sujeito aos termos e condições previstos no seu regulamento datado de 30 de maio de 2018 sob o nº 1.535.685, tendo sido alterado pelo *Primeiro Aditamento ao Regulamento Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo De Investimento Imobiliário - FII*, celebrado em 20 de junho de 2018, e averbado à margem do registro nº 1.535.685, sob o microfilme nº 1.537.039, em 22 de junho de 2018, todos perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo – SP ("Regulamento");
- (C) em 06 de julho de 2018, o Administrador protocolou o pedido de Registro de Oferta Pública de Distribuição Primária de 1ª Emissão do Fundo ("Oferta") na CVM;





(D) o Administrador também protocolou, em 06 de julho de 2018, o pedido de listagem e admissão à negociação das cotas do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”) no mercado de bolsa;

(E) a B3, em 06 de julho de 2018, enviou ao Administrador as *Primeiras Exigências ao Pedido de Listagem e Admissão à Negociação* (“Exigências B3”), para que os itens 3.9, 3.10, 5.3, 13.1, 13.9 e 13.12 do Regulamento fossem alterados conforme as Exigências formuladas;

(F) a CVM, em 25 de julho de 2018, enviou ao Administrador, por meio do Ofício nº 424/2018/CVM/SER/GER-2, as exigências formuladas por esta autarquia sobre os documentos da Oferta (“Exigências CVM” e em conjunto com as Exigências B3, “Exigências”); e

(G) em razão das Exigências, o Administrador deseja alterar alguns termos e condições previstos no Regulamento, da primeira emissão do Cotas do Fundo, constantes no Anexo III ao Regulamento, bem como deseja voluntariamente alterar o Anexo I ao Regulamento para ajustar determinados critérios de elegibilidade aplicáveis aos ativos alvo do Fundo;

RESOLVE firmar o presente *Segundo Aditamento ao Regulamento do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo De Investimento Imobiliário - FII* (“Segundo Aditamento”), conforme os termos e condições a seguir:

1. O Administrador, neste ato, resolve alterar os itens 3.9, 3.10, 5.3, 13.1, 13.9, 13.12 e Anexo I do Regulamento (“Itens Retificados”), nos termos das Exigências, os quais passarão a vigor na forma do Regulamento, retificado e consolidado, constante no Anexo I deste Segundo Aditamento.
2. Em vista das deliberações acima, o Administrador deseja alterar os Itens Retificados do Regulamento do Fundo. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas no Regulamento, não conflitantes com as deliberações do presente Segundo Aditamento, as quais são neste ato ratificadas e consolidadas integralmente na forma do Anexo I ao presente instrumento.
3. Para os fins deste Segundo Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Regulamento.





4. Por fim, pelas razões acima expostas, o presente Segundo Aditamento ao Regulamento do Fundo deverá ser averbado à margem do registro nº 1.535.685, de 30 de maio de 2018, do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

E, estando assim deliberadas as matérias acima indicadas, vai o presente Segundo Aditamento assinado em uma via.

São Paulo, 29 de agosto de 2018.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Por: **Paulo Blyk**
Cargo:

Por: **Vagner Matioli**
Cargo:



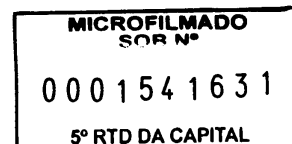
5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 18.404.753/0001-28
Paula da Silva Pereira Zaccaron - Oficial Titular

Emol.	R\$ 254,03	Protocolado e prenotado sob o n. 1.550.964 em
Estado	R\$ 72,08	31/08/2018 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp	R\$ 49,57	sob o n. 1.541.631 , em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 13,29	Averbado à margem do registro n.
T. Justiça	R\$ 17,38	1535685/30/05/2018
M. Público	R\$ 12,27	São Paulo, 31 de agosto de 2018
Iss	R\$ 5,32	
Total	R\$ 423,94	

Selos e taxas
Recolhidos p/verba

Paula da Silva Pereira Zaccaron - Oficial Titular
Vagner Matioli - Administrador





**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DO SEGUNDO ADITAMENTO AO REGULAMENTO DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**REGULAMENTO RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII**

CAPÍTULO I - DO FUNDO

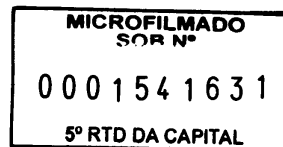
1.1. Qualificação do Fundo. O RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e a Instrução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

CAPÍTULO II - DO PÚBLICO ALVO E INVESTIMENTO INICIAL MÍNIMO

2.1. Público Alvo. As cotas do Fundo ("Cotas") 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. Valor Mínimo de Investimento. O valor mínimo de investimento inicial no Fundo é de R\$1.000,00 (mil reais). Sem prejuízo do anteriormente disposto, não existe valor mínimo para manutenção de investimentos após a aplicação de cada investidor, tampouco para investimento na aquisição de Cotas 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. Objeto de Investimento. O Fundo tem por objeto a realização de 100% (cem por cento) de seu patrimônio em investimentos imobiliários em geral no mercado brasileiro, por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) preponderantemente, certificados de recebíveis imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997 (conforme posteriormente alterada) e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis ("CRI"); (ii) letras hipotecárias emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988 (conforme posteriormente alterada) ("LH"); (iii) letras de crédito imobiliário emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (conforme posteriormente alterada) ("LCI"); (iv) letras imobiliárias garantidas emitidas nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 e demais dispositivos legais aplicáveis ("LIG"); (v) cotas de fundos de investimento imobiliário, inclusive cotas de FII administrados ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou suas afiliadas; e (vi) imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, nas hipóteses de execução de garantias relacionadas aos CRI, LH, LCI e LIG (em conjunto referidos como "Ativos Imobiliários").

3.1.1. Destinação da Parcela Não Aplicada. 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").

3.2. Direcionamento Preponderante dos Recursos. Os recursos do Fundo serão direcionados, preponderantemente, à aquisição de CRI observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigente e as disposições do presente Regulamento.

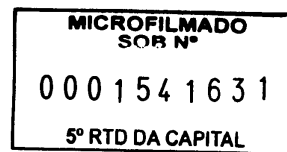
3.3. Atendimento dos Critérios de Elegibilidade. Quando da aquisição de um CRI, o Administrador deverá levar em consideração os critérios previstos no Anexo I ao presente Regulamento ("Critérios de Elegibilidade").





- 3.4. Critério para Aquisição de LH, LCI e LGI. As LH, LCI e LGI objeto de investimento pelo Fundo deverão ser emitidas por instituição financeira que, no momento da aquisição, tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's equivalente a "A-".
- 3.5. Ativos Crédito Privado. Os Ativos Financeiros classificados como de "crédito privado" objeto de aquisição pelo Fundo deverão ser emitidos por instituição financeira que, no momento da aquisição, tenha rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's equivalente a "A-".
- 3.6. Objetivo do Fundo. O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a obtenção de rendimentos por meio de investimento nos Ativos.
- 3.7. Decisão de Investimento. Competirá exclusivamente ao Gestor, se houver, a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas.
- 3.8. Enquadramento da Carteira. O Gestor terá o prazo de até 2 (dois) anos contados da data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento aqui descrita e com os critérios de concentração ("Política de Investimento"), sendo certo que, após o prazo mencionado acima o Gestor deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo. Durante o Período das Amortizações Programadas (conforme abaixo definido), os limites previstos na Política de Investimento e nos critérios de concentração do Fundo poderão ser extrapolados à medida que os Ativos Imobiliários sejam amortizados ou liquidados.
- 3.9. Imóveis com Ônus Reais. O Fundo não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais. Não obstante, conforme disposto neste Regulamento e com exceção da hipótese prevista no item 3.1 (*Objeto de Investimento*), alínea (vi) acima, não faz parte da política de investimento do Fundo a aquisição de imóveis.





3.10. Negociação de Imóveis. O Administrador ou o Gestor poderá negociar imóveis que venham a compor a carteira de ativos do Fundo no âmbito do disposto no item 3.1 (*Objeto de Investimento*), alínea (vi) acima, ou direitos a eles relacionados, em quaisquer regiões do Brasil.

3.11. Destinação de Recursos. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser, a critério do Administrador ou do Gestor, 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.

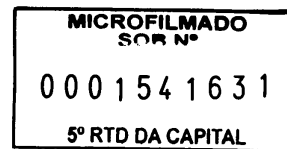
3.12. Alocação em Fundos de Investimento. O Fundo poderá alocar até 100% (cem por cento) dos recursos em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a elas ligadas, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

3.13. Alteração da política de Investimento. 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.

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

3.15. Aquisição de Ativos com Prazo Superior. O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, aplicar os recursos do Fundo em Ativos que tenha prazo de amortização ou resgate superior ao Prazo de Duração do Fundo, conforme definido no item 17.1 (*Prazo de Duração*) abaixo. Nesse sentido, o Administrador tomará todas as medidas necessárias para, quando do término do Prazo de Duração do Fundo, liquidar todos os Ativos que integram a carteira do Fundo.





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

4.1. Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

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

4.2.1. Cálculo do Patrimônio Líquido. O Patrimônio Líquido do Fundo será calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os Ativos do Fundo, eventual saldo de caixa, subtraído de todas as despesas, provisões, e deferimentos do Fundo.

4.3. Comprovação de Propriedade. 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. Direitos Políticos. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.4.1. Quantidade de Votos por Cota. 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.

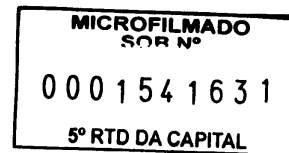
4.5. Vedação de Voto. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e o Gestor, se houver; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor, se houver; (c) empresas ligadas ao Administrador e ao Gestor, se houver, seus respectivos sócios, diretores e funcionários;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





- 4.5.1. Não Vedação. A vedação prevista no item 4.5 (*Vedação de Voto*) acima não será aplicável quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f) do item 4.5 (*Vedação de Voto*) acima; (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.
- 4.6. Distribuição de Lucros. 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.
- 4.7. Ressalvas aos Cotistas. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis porventura 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.
- 4.8. Resgate das Cotas. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e o artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.
- 4.9. Taxa de Ingresso e Saída. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.
- 4.10. Negociação das Cotas. As Cotas, após integralizadas, somente poderão ser negociadas em mercado de bolsa de valores.
- 4.11. Oferta Pública de Cotas. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo, incluindo (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 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 nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472; ou (iii) outros tipos de oferta que venham a ser permitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis.

4.12. Composição do Patrimônio Inicial. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativa de sua primeira emissão ("Primeira Emissão").

4.13. Capital Autorizado. Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador poderá autorizar futuras emissões de Cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração deste Regulamento, em comum acordo com o Gestor, conforme aplicável, e desde que limitadas ao montante máximo de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

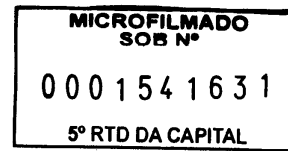
4.14. Novas Emissões. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta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

4.15. Distribuição Parcial. Por ocasião da Primeira Emissão ou novas emissões de Cotas do Fundo, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pelo Administrador e mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

4.16. Direito de Preferência. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, inclusive em emissões autorizadas pelo Administrador, caso permitido por este Regulamento.

4.17. Forma de Subscrição. 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 os referentes à Política de Investimento.

4.18. Forma de Integralização. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

4.19. Transferência das Cotas. 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 admitida, no entanto, a transferência das Cotas a terceiros no caso de a 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.

4.20. Negociação no Mercado Secundário. Sem prejuízo do disposto acima, as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário de valores mobiliários após sua respectiva integralização.

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

5.1. Conceito de Resultado. 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. Política de Destinação de Resultado. 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, calculados conforme regime de caixa apurado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente; e





(ii) os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no item 5.1 (*Conceito de Resultado*) acima, 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.

5.3. Elegibilidade ao Recebimento dos Lucros. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no último dia útil de cada mês.

5.4. Amortização Parcial das Cotas. A exclusivo critério do Gestor, as Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos no item 3.11 (*Destinação de Recursos*) deste Regulamento.

5.5. Amortizações Programadas. As Cotas do Fundo serão objeto de amortização anual, hipótese na qual o valor de principal das Cotas será distribuído aos Cotistas, sendo a primeira amortização no 36º (trigésimo sexto) mês após o início do Prazo de Duração do Fundo ("Amortizações Programadas" e "Período de Amortizações Programadas", respectivamente).

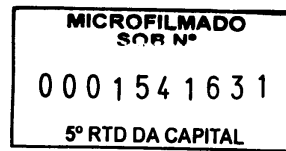
5.6. Amortização em Virtude dos CRI. No caso de pré-pagamento de operações de CRI componentes da carteira do Fundo, os montantes pré-pagos poderão, a critério do Gestor, ser objeto de amortização de cotas ou terão a destinação que lhe der o Gestor, respeitada a Política de Investimento do Fundo.

CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. Competências do Administrador. Compete ao Administrador, 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;



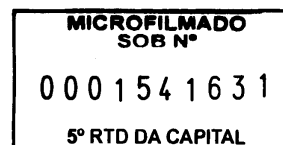


- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;
- (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;
- (v) transigir;
- (vi) representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e
- (viii) decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, nos termos do item 4.13 (*Capital Autorizado*) acima.

6.2. Serviços do Administrador. O Administrador 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 do Administrador, 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 das alíneas (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.

6.3. Gestão dos Ativos Imobiliários. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos imóveis e direitos reais sobre bens imóveis do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.4. Contratação de Serviços Facultativos. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, 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.

6.5. Prestação de Serviços Facultativos. Os serviços a que se referem as alíneas (i), (ii) e (iii) acima





podem ser prestados diretamente pelo Administrador ou por terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico do Administrador, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas.

6.5.1. Vedação à Formação de Mercado. É vedado ao Administrador, ao Gestor 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.

6.6. Tomada de Decisões. As decisões do Administrador e/ou do Gestor, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, a qual pode ser encontrada no seguinte link:

https://www.riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx

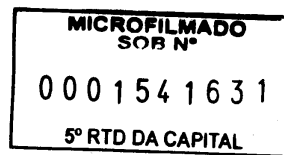
CAPÍTULO VII - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

7.1. Obrigações do Administrador. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, o Administrador deve:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;
- (ii) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

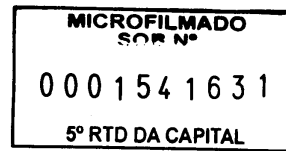
(a) não integram o ativo do Administrador;





- (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 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 dos 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 contratadas 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 na alínea (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 AO ADMINISTRADOR

8.1. Vedações. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado ao Administrador e ao Gestor, 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 em nome do Fundo ou em seu benefício;
- (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 do Fundo 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 (a) o Fundo e o Administrador, ao Gestor ou ao consultor, conforme aplicável; (b) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (c) o Fundo e o Representante dos Cotistas; e (d) 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.

8.2. Empréstimo de Valores Mobiliários. 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.

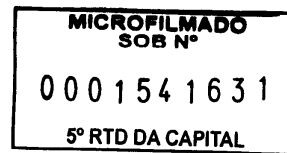
CAPÍTULO IX - DO GESTOR

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

9.2. Obrigações do Gestor. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá ao Gestor:

(i) selecionar os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros 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 ao Administrador 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; e
- (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 (d.i) seus termos e condições gerais; (d.ii) os critérios de elegibilidade adotados na seleção dos créditos imobiliários; e (d.iii) as características do(s) empreendimento(s) e do(s) originadores dos créditos imobiliários.

CAPÍTULO X - DA RESPONSABILIDADE

10.1. Responsabilidade. O Administrador e o Gestor, 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. Responsabilidade por Força Maior. O Administrador e o Gestor, 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.

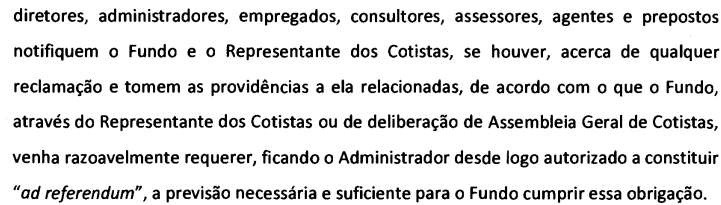
10.2. Não Responsabilidade. O Administrador e o Gestor, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas, assim como seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 10.1 (Responsabilidade) acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, pelo Gestor, 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. Abrangência do Ressarcimento. 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. Prevalência. O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. Notificação de Ressarcimento. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que o Administrador, o Gestor, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas,

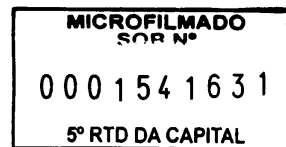




11.1. Remuneração do Administrador e do Gestor. O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos no item 6.2 (*Serviços do Administrador*) acima, uma remuneração correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo representada pelos Ativos Imobiliários, sendo que desse valor 0,85% (zero vírgula oitenta e cinco por cento) ao ano serão devidos ao Gestor, 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"*).

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

Rio Bravo Investimentos
Jurídico



11.4.1. Direcionamento da Taxa de Administração. O Administrador 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.

11.4.2. Custos de Escrituração. Além da Taxa de Administração prevista acima, será devido ao Administrador a quantia equivalente ao valor dos serviços prestados pela instituição financeira responsável pela escrituração ("Escriturador"), nos termos do *Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Cotas*, celebrado entre o Escriturador e o Administrador, cuja cópia encontra-se disponível na sede do Administrador.

11.5. Valores a Serem Reembolsados. Caso, no momento de liquidação do Fundo, exista qualquer valor a ser reembolsado pelo Gestor, o Administrador solicitará, por escrito, o pagamento pelo Gestor do saldo a ser reembolsado no prazo de até 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO XII - DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

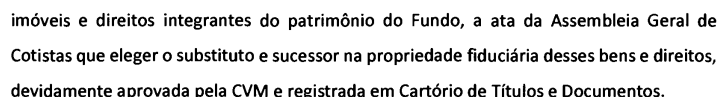
12.1. Substituição. O Administrador e o Gestor, deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Obrigações por Renúncia. Na hipótese de renúncia do Administrador ou do Gestor, o Administrador fica obrigado 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 pelo Administrador, ainda que após a renúncia deste; 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

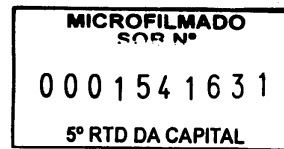




12.2. **Liquidação Extrajudicial.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data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

12.3. **Responsabilidade pelos Emolumentos.** 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.

Rio Bravo Investments



dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

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

12.4.1. Nomeação por Descredenciamento. No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

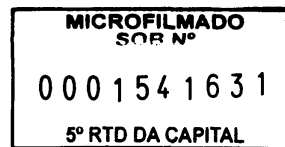
12.4.2. Função Temporária de Gestão. No caso de descredenciamento do Gestor, se houver, o Administrador exercerá temporariamente as funções do Gestor até a eleição do respectivo substituto.

CAPÍTULO XIII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no item 13.2 (*Alteração por Exigência*) abaixo;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;

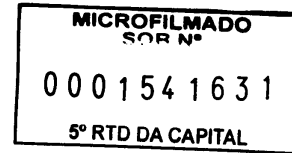




- (iv) destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto;
- (v) emissão de novas Cotas além do capital autorizado;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento, inclusive sobre a entrega de títulos e valores mobiliários que compõem o patrimônio do Fundo aos Cotistas;
- (viii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;
- (x) 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;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento;
- (xiii) contratação de formador de mercado; e
- (xiv) alteração da Taxa de Administração.

13.1.1. Convocação da Assembleia de Análise das Demonstrações. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas na alínea (i) do item 13.1 (Competência da Assembleia Geral) acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento





e vinte) dias após o término do exercício social.

13.2. Alteração por Exigência. 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) do Administrador ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente ao Administrador, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Competência para Convocação. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. Convocação pelos Cotistas. 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.

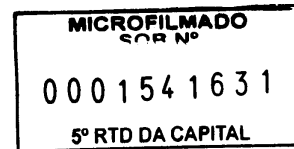
13.3.2. Forma de Convocação. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. Convocação e Instalação. 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. Primeira Convocação. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais consideradas ordinárias; e





(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais consideradas extraordinárias.

13.5.1. Informações da Convocação. 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. Indicação de Página. 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. Inclusão de Matérias. Por ocasião da Assembleia Geral considerada 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.

13.6.1. Instrução do Pedido. 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 considerada ordinária.

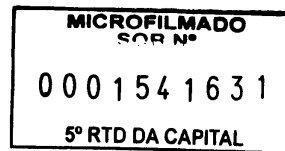
13.6.2. Cálculo da Porcentagem. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.7. Presença da Totalidade de Cotistas. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

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

13.9. Processo de Consulta. 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 pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de (i) 30 (trinta) dias para as hipóteses em que a matéria a ser deliberada seja de competência da Assembleia Geral Ordinária; ou (ii) 15 (quinze) dias para as hipóteses em que a matéria a ser deliberada seja de competência da Assembleia Geral Extraordinária, sendo certo que deverá 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. Resposta dos Cotistas. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

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

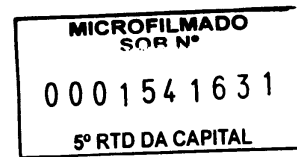
13.9.3. Alteração do Endereço. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

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

13.11. Tomada de Deliberações. 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 item 13.12 (*Quórum Específico de Votação*) abaixo.

13.12. Quórum Específico de Votação. As matérias previstas nas alíneas (ii), (iii), (vi), (vii), (ix), (xii) e (xiv) do item 13.1 (*Competência da Assembleia Geral*) acima 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. Determinação dos Percentuais. 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 Geral de Cotista, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.13. Direito de Voto. 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.

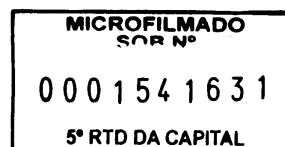
13.14. Meio de Votação. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.15. Requisitos do Pedido de Procuração. 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.

13.15.1. Solicitação de Envio do Pedido. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou





conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar ao Administrador a o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos descritos na alínea (i) do item 13.15 (*Requisitos do Pedido de Procuração*) acima.

13.15.2. Prazo para Envio do Pedido de Procuração. O Administrador 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.

13.15.3. Instrução do Pedido. 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.

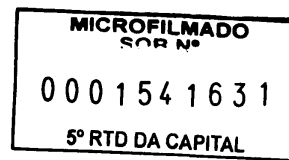
13.15.4. Vedações ao Administrador. O Administrador não poderá:

- (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.

13.15.5. Responsabilidade pelos Custos do Pedido. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV - DOS CONFLITOS DE INTERESSE





14.1. Aprovação Prévia. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e ao Administrador, ao Gestor ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

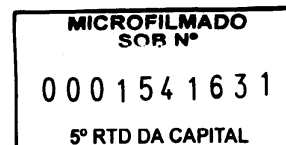
14.2. Exemplos de Situação. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, 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 o Administrador, o Gestor, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, se houver, para prestação dos serviços referidos no item 6.2 (*Serviços do Administrador*) deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Pessoas Ligadas. Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor, conforme aplicável, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;





(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor, conforme aplicável, 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 nas alíneas acima.

14.4. Não Configuração de Situação de Conflito. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo (i) de imóvel de propriedade da sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que venha a constituir objeto do Fundo, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) de títulos e valores mobiliários nos casos em que ao Administrador, ao Gestor ou o consultor, conforme aplicável, figurarem como estruturador ou coordenador da oferta, observado o quanto disposto nos Critérios de Elegibilidade.

14.5. Avaliação de Responsabilidade. As demais operações entre o Fundo e a sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que venha a constituir objeto do Fundo estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do Administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o Fundo contrataria com terceiros.

CAPÍTULO XV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

15.1. Nomeação do Representante dos Cotistas. 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. Quórum de Eleição. 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

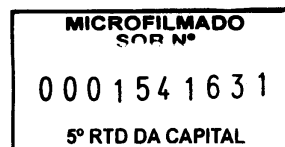
(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

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

15.4. Requisitos para Exercício da Função. 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 no Administrador, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum do Administrador, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que venha a constituir 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. Informação de Impedimento. 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.

15.4.2. Competências do Representante dos Cotistas. Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

(vii) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

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

(ix) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(x) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

(xi) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

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





Geral de Cotistas; e

(xiii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

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

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

15.4.5. Não Pagamento de Remuneração. 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 eleger o representante de cotista.

CAPÍTULO XVI - DO EXERCÍCIO SOCIAL

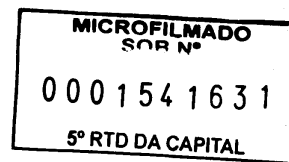
16.1. Exercício Social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XVII - DO PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

17.1. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data em que a CVM concedeu o registro de funcionamento do Fundo ("Prazo de Duração do Fundo").

17.1.1. Procedimento de Amortização Programada. A partir do início do Período das Amortizações Programadas, as Cotas serão objeto de Amortizações Programadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.





17.1.2. Amortização por Alienação. A critério do Gestor, por ocasião da alienação, total ou parcial, de investimentos integrantes da carteira do Fundo, poderá o respectivo produto, oriundo de tal alienação ser destinado à amortização de Cotas.

17.1.3. Retenção de Valores. O Gestor poderá deliberar pela retenção, pelo Fundo, dos valores aqui mencionados, 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. Responsabilidade pelos Tributos. 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. Compensação de Débitos. 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. Liquidação do Fundo. Ao final de seu prazo de duração, o Fundo entrará em liquidação, nos termos da legislação aplicável.

17.1.7. Rateios. 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. Responsabilidade pela Liquidação. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo Administrador ou pelo Gestor, se houver, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.





17.1.9. Realização da Liquidação. 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. Forma de Liquidação. A liquidação do Fundo será realizada por meio das seguintes formas:

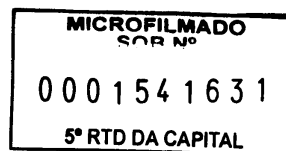
- (i) venda, por meio de transações privadas, dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;
- (ii) venda, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, dos títulos e valores mobiliários que compõem 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. Parecer do Auditor. 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. Análise de Condições Equitativas. 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. Responsabilidade pelos Processos Judiciais. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os





únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e o Gestor, 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. Substituição Processual. 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.

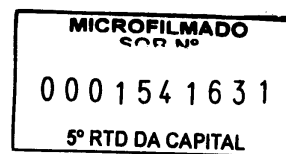
17.3.2. Partilha das Provisões. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada,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

17.4. Não Responsabilidade pela Depreciação dos Ativos. O Administrador e o Gestor, 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. Cancelamento do Registro do Fundo. Após a partilha dos Ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e





- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

CAPÍTULO XIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

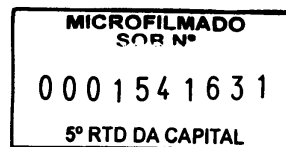
18.1.1. Disponibilização da Política de Divulgação. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico do Administrador:

http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx.

18.1.2. Limites por Investidor. 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.

18.1.3. Garantida do Tratamento Tributário. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, 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. Dia Útil. 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 do Administrador ou não houver funcionamento na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
- 19.2. Encargos do Fundo. Os encargos do Fundo estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472.
- 19.3. Normas Aplicáveis. 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. Apresentação de Informações. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pelo Administrador aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.
- 19.5. Correio Eletrônico. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.
- 19.6. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.





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

Critérios de Elegibilidade Aplicáveis aos CRI alvo de investimento pelo Fundo

Todos os CRI objeto de investimento do FUNDO deverão obedecer, no momento da aquisição, os critérios de elegibilidade descritos abaixo:

I) para CRI lastreados em créditos imobiliários performados de natureza residencial e/ou comercial (salas corporativas) deverão ter rating de crédito BBB- ou superior por agência de classificação de risco ou, alternativamente, observar todos os critérios abaixo:

(a) o CRI deve ser constituído por créditos que apresentem relação entre o saldo devedor e o valor do imóvel no momento da compra ("LTV") de até 90% (noventa por cento);

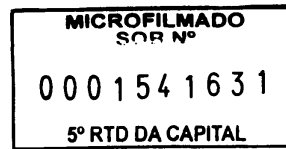
(b) o CRI deve apresentar LTV médio menor ou igual a 75% (setenta e cinco por cento). O LTV médio de um CRI é a média ponderada do LTV de todos os créditos que o constituem;
e

(c) o CRI deve ser constituído de tal forma que a somatória da subordinação, da sobrecolateralização dos recebíveis e do excesso de *spread* seja, pelo menos, 10% (dez por cento) do saldo devedor da operação.

II) para CRI lastreados em créditos imobiliários performados de natureza corporativa (*Built to Suit, Sale and Lease Back*, Certificados de Crédito Imobiliário ou outros tipos de lastros corporativos que não envolvam Shoppings e/ou salas comerciais) deverá ser observado pelo menos um dos critérios abaixo:

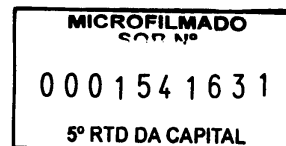
(a) o rating em escala nacional da empresa devedora ou garantidora deverá ser "BBB" ou superior;





- (b) o LTV entre o saldo devedor do CRI e o valor da garantia real, indicado por laudo de avaliação elaborado por terceiros, deve ser menor ou igual a 70% (setenta por cento); e
- (c) a somatória da subordinação, da sobrecolateralização dos recebíveis e do excesso de fluxo seja, pelo menos, 20% (vinte por cento) do saldo devedor da operação.
- III) para CRI lastreados em créditos imobiliários performados decorrentes de operações que envolvam Shopping Centers deverá ser observado pelo menos um dos critérios abaixo:
- (a) o rating em escala nacional da empresa devedora ou garantidora deverá ser "BBB" ou superior;
- (b) o LTV entre o saldo devedor do CRI e o valor da garantia real, indicado por laudo de avaliação elaborado por terceiros deve ser menor ou igual a 65% (sessenta e cinco por cento); e
- (c) a somatória da subordinação, da sobrecolateralização dos recebíveis e do excesso de fluxo seja, pelo menos, 20% (vinte por cento) do saldo devedor da operação.
- IV) caso o CRI seja lastreado em recebíveis decorrentes de imóvel(is) não performado(s), isto é, tenha um ou mais créditos lastreados em imóveis que ainda não receberam habite-se ou termo de verificação de obra, além de atender as restrições indicadas nos itens I, II ou III acima, conforme o caso, deverá possuir mecanismo de controle de liberação dos recursos para a obra em função da evolução do cronograma físico-financeiro e deverá respeitar pelo menos um dos critérios abaixo:
- (a) ter empresa cujo rating seja "BBB" ou superior garantindo a conclusão da obra do imóvel;
- (b) ter seguro performance emitido por seguradora de primeira linha; e
- (c) ter conta vinculada com recursos em valor equivalente a 110% (cento e dez por cento) do custo estimado para a conclusão da obra.





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

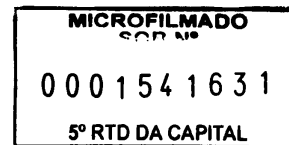
Modelo de Suplemento ao Regulamento referente às Emissões de Cotas do Fundo

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

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

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

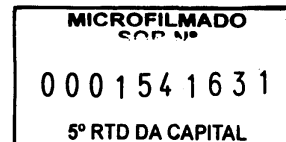




- (k) Prazo de integralização: [•].
- (l) Preço de integralização: [•].
- (m) Forma de integralização das Cotas: [•].
- (n) Taxa de Ingresso: [•].
- (o) Remuneração das Cotas: [•].
- (p) Amortização das Cotas: [•].
- (q) Prazo para liquidação e devolução integral do valor investido aos Cotistas: [•].

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





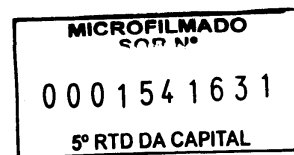
ANEXO III ao Regulamento do
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Suplemento da 1ª Emissão de Cotas do Fundo

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

- (a) Data de deliberação da Emissão: 30 de maio de 2018.
- (b) Quantidade de Cotas: até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de Cotas.
- (c) Classe(s) de Cotas: classe única.
- (d) Quantidade de Séries: 1 (uma) única série.
- (e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$100,00 (cem reais).
- (f) Valor total da Emissão, na data de emissão: até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
- (g) Valor mínimo para subscrição no âmbito da Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).
- (h) Regime de distribuição: as Cotas da 1ª Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
- (i) Prazo de Colocação: O período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do anúncio de início, ou até a data da publicação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”).





- (j) Intermediário Líder da distribuição: o Administrador.
- (k) Prazo de integralização: Cotas integralizadas à vista, no prazo informado no curso da emissão de Cotas.
- (l) Preço de integralização: R\$ 100,00 (cem reais).
- (m) Forma de integralização das Cotas: Cotas integralizadas em moeda corrente nacional.
- (n) Taxa de Ingresso: Não há.
- (o) Remuneração das Cotas: As Cotas da 1ª Emissão farão jus a pagamentos mensais de remuneração, conforme disposto no Regulamento.
- (p) Lote Suplementar: Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a 1ª Emissão poderá ter um acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 225.000 (duzentas e vinte e cinco mil) Cotas do volume total da 1ª Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder da oferta.
- (q) Cotas Adicionais: Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o volume total da 1ª Emissão, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 300.000 (trezentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

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



Anexo III

- ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo III

Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade do fundo Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – FII consistiu em exercício realizado pela gestão para verificar sua proposta de valor no que diz respeito à disponibilidade de ativos com perfil necessário à luz dos objetivos do mandato, capacidade do fundo em oferecer ao cotista rentabilidade compatível com o perfil de risco e, por consequência, a viabilidade comercial do produto.

Os fluxos de caixa do fundo foram projetados para seus dez anos de prazo de duração, considerando a rentabilidade dos ativos alvo teóricos, custos e outros fatores que possam influenciar nessa dinâmica. Os resultados atingidos e as premissas utilizadas são detalhadas nos itens que se seguem.

Previsão do Fluxo de Pagamentos

O estudo de viabilidade assume a colocação do valor total da oferta de duzentos milhões de reais e dos custos de colocação e distribuição relacionados nesse Prospecto.

Para estimar a alocação dos recursos captados em ativos imobiliários (CRI) foi considerado um perfil de “CRI Padrão” que representaria a média do portfólio nos quais o fundo faria alocação. Tal CRI teria as seguintes características:

Prazo:	120 meses
Taxa:	Inflação + 8,5% a.a.
Amortização:	Mensal, sem carência

A alocação dos recursos do Fundo no portfólio de CRIs Padrão foi simulada ao longo de oito meses atingindo alocação plena em quinze ativos, ao ritmo de aquisição de dois CRIs por mês (um no último mês). O fundo por sua vez, teve seu passivo simulado considerando as amortizações anuais conforme previstas em seu regulamento, bem como considerando distribuição mensal de 100% dos rendimentos auferidos em regime de caixa.

Como o perfil de amortizações dos CRI Padrão simulados não são perfeitamente casados com o perfil de amortização das cotas do Fundo (os CRIs Padrão não tem carência e contam com amortização mensal, enquanto a amortização das cotas é anual após trinta e seis meses de carência), a modelagem considera que os excedentes de caixa gerados pelo Fundo são reinvestidos a cada mês em outros CRIs com taxa cinquenta pontos (0,50%) abaixo daquela dos CRI Padrão originais (os “CRI Balanceamento”), sempre respeitando a manutenção de, em média, 5% de caixa livre (parcela que é considerada aplicada no overnight e tributada). O modelo assume que parte dos “CRI Balanceamento” é vendida a cada evento de amortização, em caso de necessidade de caixa para fazer face ao desembolso.

Na prática, em termos médios, o portfólio de CRIs Padrão e de CRI Balanceamento apresentam um prêmio médio de 270 pontos-base sobre a NTN-B de referência para o Fundo (NTN-B 2024 – cujo *yield* na data de fechamento do estudo era de inflação+ 5,50% a.a.).

Despesas Iniciais: as despesas iniciais do fundo somaram um montante total de R\$ 4,4 milhões, conforme detalhado abaixo. Tais custos foram considerados no estudo de viabilidade correndo por dentro do Fundo (ou seja, estão devidamente consideradas na simulação).

Custos para o Fundo	Montante (R\$) ⁽¹⁾	% sobre o total da Oferta ⁽¹⁾⁽²⁾
Publicações, Apresentações e Prospectos	R\$ 100.000,00	0,07%
B3	R\$ 54.241,86	0,04%
Comissão de Estruturação	R\$ 750.000,00	0,50%
Comissão de Colocação e Distribuição	R\$ 3.000.000,00	2,00%
Assessores Legais	R\$ 150.000,00	0,10%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 317.314,36	0,21%
Despesas Gerais	R\$ 50.000,00	0,03%
Total dos custos	R\$ 4.421.556,22	2,95%

Despesas Recorrentes: as despesas recorrentes consideradas foram a de taxa de administração (1,0% a.a. sobre o volume alocado em CRIs), taxa de custódia (0,08% ao mês sobre o patrimônio líquido), taxa CVM conforme tabela de cobrança atual da referida Comissão, despesas de auditoria de cinquenta mil reais por ano e demais despesas como B3, SELIC, publicações entre outras, no volume médio aproximado de mil reais ao mês.

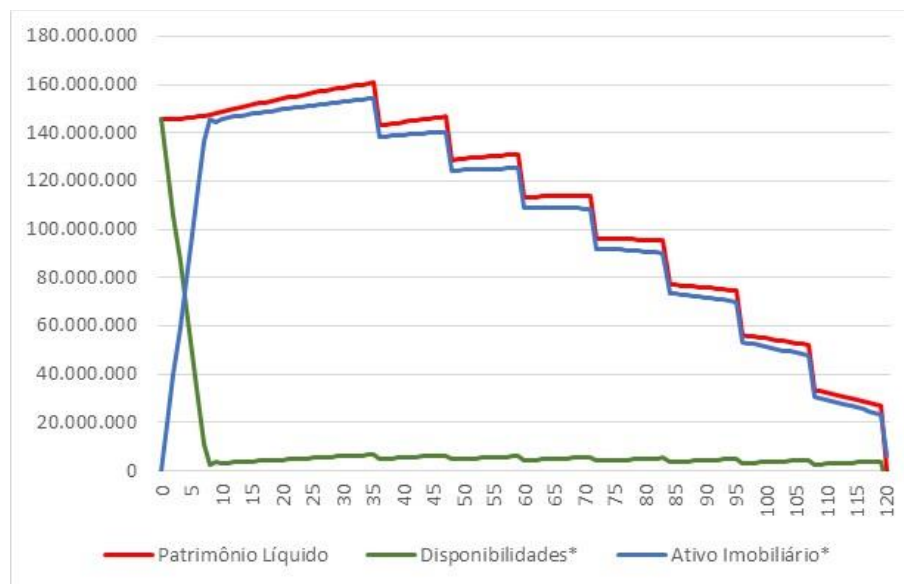
Tributação: O exercício é realizado sob a ótica de um cotista isento do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos, assumindo que o Fundo se enquadrará nas regras ora vigente sobre o tema (cotas negociadas em bolsa, mais de cinquenta cotistas, cotista que não detenha mais de 10% das cotas).

Resultado

A simulação do fluxo financeiro do fundo considerando as premissas anteriormente descritas e ainda o cenário de isenção gera os seguintes resultados:

Evolução da Alocação do Patrimônio

A alocação do fundo é resultado do investimento inicial em CRIs, fluxo de pagamento destes com consequente geração de caixa e reinvestimento deste caixa em novos CRIs, nos termos simulados, considerando sempre o pagamento mensal de rendimento aos cotistas, despesas do fundo e a amortização anual das cotas do fundo, nos termos previstos no regulamento.

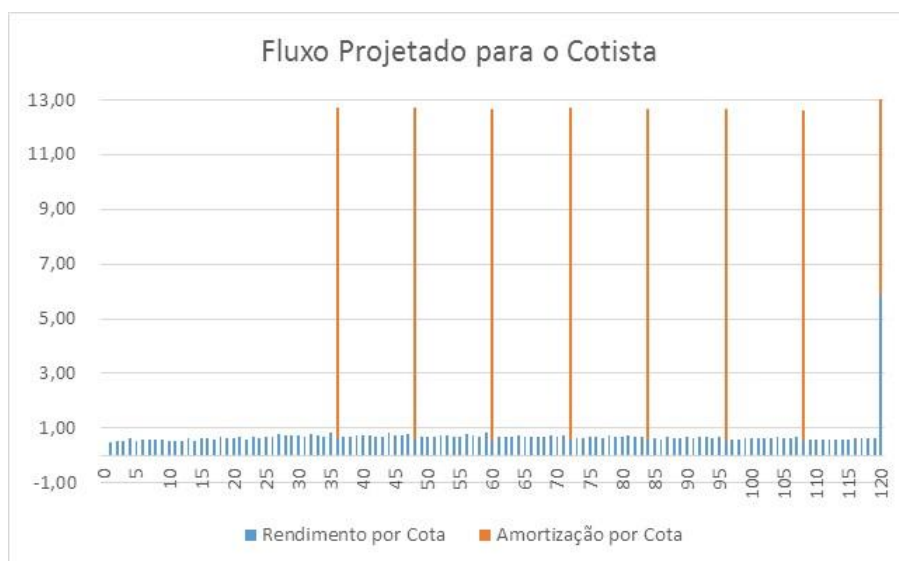


Fluxo Mensal de Pagamentos:

O fluxo mensal é resultado da seguinte equação:

Fluxo Mensal = Amortização (quando houver) + Pagamento de Rendimentos.

Pagamento de Rendimentos = Juros Recebidos dos CRIs + Correção Monetária do Volume Amortizado dos CRIs + Rentabilidade do Caixa – Despesas em regime de caixa.



Rentabilidade:

Em se tratando de um fundo amortizado, a rentabilidade esperada na simulação é calculada sob a forma da taxa interna de retorno pela qual o valor presente dos fluxos distribuídos aos cotistas a título de rendimentos e amortização de cotas iguala o valor das cotas subscritas e integralizadas (ou seja, levando em conta os custos da oferta). Diante dos parâmetros aqui simulados, a taxa interna de retorno esperada para o Fundo seria de 11,13% a.a. em termos nominais líquidos (13,09% a.a. se considerado *gross-up* de tributos à alíquota de 15%, para melhor comparação com títulos tributados). Em termos reais, a rentabilidade seria de (inflação+) 6,55% a.a. (inflação + 8,44% a.a. com *gross-up*).

A análise da simulação realizada indica que o desempenho apurado é compatível com os parâmetros de custo e risco pretendidos para o Fundo e, portanto, torna comercialmente viável a emissão de cotas do fundo à luz de tais objetivos.



São Paulo, 03 de agosto de 2018.



RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: Alexandre Fernandes e Souza

Por: Paulo André Porto Bilyk

Cargo:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo IV

- DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Administrador"), por seu diretor Sr. Paulo André Porto Bilyk, brasileiro, administrador de empresas, inscrito no CPF sob o nº 089.303.788-54, portador da carteira de identidade RG nº 15.186.058-0, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, na qualidade de instituição administradora do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.647.758/0001-87 ("Fundo"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

- a) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;
- b) o prospecto de distribuição pública das cotas da primeira emissão do Fundo ("Prospecto" e "Oferta", respectivamente) contém as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;
- c) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais e periódicas e que venham a integrar o Prospecto da Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- d) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 17 de setembro de 2018.



pB

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: **Paulo Bilyk**
Cargo:

Por:
Cargo: **Eros Henrique Daltro**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo V

- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER E DO COORDENADOR
NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 72.600.026/0001-81, por seus diretores, Sr. Eros Henriques Dalhe, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 2559092, inscrito no CPF/MF sob o nº 261.986.497-68, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065, e Paulo André Porto Bilyk, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 15.186.058-0, expedida pela SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 089.303.788-54, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.647.758/0001-87 ("Oferta" e "Fundo", respectivamente) vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela instituição administradora do Fundo por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta 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 o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto"), e o Estudo de Viabilidade, sejam suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 17 de setembro de 2018.


PB RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Por: **Paulo Bilyk**
Cargo:


Por: **Eros Henriques Dalhe**
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)