

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 30.647.758/0001-87

NO MONTANTE DE ATÉ

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

CÓDIGO ISIN Nº BRRBIVCTF009 - CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO RBIV11

TIPO ANBIMA: FII TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS GESTÃO ATIVA - SEGMENTO DE ATUAÇÃO: TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

O RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário constituídos nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/1993"), e da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada, ("Instrução CVM 472"), administrado e representado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Igatemi, 19º Andar, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), está realizando uma oferta pública da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Cotas" e "1ª Emissão") em que foram emitidas 1.000.000 (um milhão) de Cotas pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota"), totalizando o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de Reais) ("Volume Total da Oferta") na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"). As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta"), sendo permitida a colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que seja colocado, pelo menos, 300.000 (trezentos mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão ("Volume Mínimo da Oferta"). O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor adicional de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), conforme decisão tomada pela Administradora, com a prévia concordância do Coordenador Líder e do gestor do Fundo, a RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08 ("Gestora"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Cotas do Lote Adicional").

As Cotas do Fundo objeto da Oferta serão registradas para distribuição pública (i) no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), para distribuição e liquidação; e (ii) exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores esforços de distribuição pela **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 sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), bem como pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE 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 Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Genial") e pela **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08 ("Necton"), em conjunto com a Genial, os "Coordenadores Contratados"; os Coordenadores Contratados, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores da Oferta", sendo que o processo de distribuição pública das Cotas irá contar com a participação de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ("Corretoras Consorciadas", e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, as "Instituições Participantes da Oferta").

Poderão adquirir Cotas do Fundo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior (em conjunto, "Investidores"), cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes. Os Investidores interessados em adquirir Cotas deverão observar o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) por investidor, correspondente a 10 (dez) Cotas ("Investimento Mínimo"). Não haverá investimento máximo a ser observado por cada Investidor.

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII" celebrado em 30 de maio de 2018, devidamente registrado em 30 de maio de 2018, sob o nº 1.535.685, no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo posteriormente alterado (i) por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 26 de setembro de 2019, devidamente registrado em 27 de setembro de 2019, sob o nº 1.568.695, no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, que também aprovou a 1ª Emissão e a Oferta, e (ii) por meio do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 16 de outubro de 2019, que aprovou o teor do regulamento vigente do Fundo ("Regulamento").

Os Investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo poderão fazê-lo por meio da formalização do respectivo pedido de reserva e assinatura do boletim de subscrição junto à Instituição Participante da Oferta a que estiver vinculado ("Pedido de Reserva"), durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido). Os Investidores poderão realizar a sua reserva junto às Instituições Participantes da Oferta, para subscrição de Cotas, de 18 de novembro de 2019 a 6 de dezembro de 2019 ("Período de Reserva"). A liquidação financeira das Cotas subscritas no âmbito da Oferta, mediante recebimento dos Pedidos de Reserva, será realizada no dia 16 de dezembro de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta constante na página 58 deste Prospecto Preliminar, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta ("Data de Liquidação"). As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, até as 12 horas da Data de Liquidação.

Este Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto") contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos Investidores, relativas à Oferta, às Cotas, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimento do Fundo, vide item "Política de Investimento" na seção "Sumário do Fundo" na página 27 deste Prospecto Preliminar.

O pedido de registro da Oferta foi protocolizado na CVM em 27 de setembro de 2019. A Oferta foi registrada na CVM em [•] de [•] de 2019, sob o nº [•]. Nos termos do Ofício [•] de [•] de [•] de 2019, a B3 deferiu o pedido de admissão e negociação das Cotas do Fundo. ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DESTA OFERTA E/OU VENDA DAS COTAS DE SUA EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e de ciência de risco ("Termo de Adesão ao Regulamento"), que recebeu exemplar eletrônico deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento (conforme definido abaixo), da composição da carteira, da taxa de administração, da remuneração da Gestora, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, 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 benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção "Tributação", que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas, à página 79 deste Prospecto. De toda forma, os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida Seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotistas do Fundo.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 63 A 77, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (i) DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (ii) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (iii) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (iv) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

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

Este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas atualmente vigentes e contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas do Fundo, da Administradora, bem como dos riscos inerentes à Oferta.

O Prospecto Definitivo da Oferta estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, Gestora, Coordenadores da Oferta e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

ADMINISTRADORA

COORDENADOR LÍDER

COORDENADORES CONTRATADOS

BRL TRUST
INVESTIMENTOS

guide
INVESTIMENTOS

genial
investimentos

necton

GESTOR



RIO BRAVO
INVESTIMENTOS

A data deste Prospecto Preliminar é 19 de novembro de 2019

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será disponibilizado na rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta e da CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÃO ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO 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, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, SE FOR O CASO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO. O REGISTRO DA OFERTA PRIMÁRIA E DA OFERTA SECUNDÁRIA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SEU GESTOR, OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMAS DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE 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 DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
1. SUMÁRIO DA OFERTA	13
2. SUMÁRIO DO FUNDO	23
I. BASE LEGAL	25
II. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA	25
III. FORMA DE CONDOMÍNIO.....	25
IV. PRAZO	25
V. PÚBLICO-ALVO	25
VI. BREVE DESCRIÇÃO SOBRE O SEGMENTO IMOBILIÁRIO	25
VII. OBJETIVO DO FUNDO.....	26
VIII. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	27
IX. PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO.....	30
X. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	34
XI. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	35
XII. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	36
XIII. NOVAS EMISSÕES DE COTAS E CAPITAL AUTORIZADO	36
XIV. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	37
XV. INDICAÇÃO DOS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO	38
3. IDENTIFICAÇÃO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	39
I. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES DA OFERTA	41
II. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA	42
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	45
I. QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO	47
II. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS	47
III. PÚBLICO-ALVO DA 1ª EMISSÃO	48
IV. PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO	48
V. ÓRGÃO DELIBERATIVO DA OFERTA.....	48
VI. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL	48
VII. PROCEDIMENTOS DA OFERTA.....	48
VIII. PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO E DE RATEIO.....	50
IX. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA.....	52
X. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO	54
XI. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES.....	54
XII. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	54
XIII. INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES.....	56
XIV. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ.....	56
XV. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO	56
XVI. FORMADOR DE MERCADO.....	57
XVII. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA.....	57
XVIII. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA 1ª EMISSÃO	58
XIX. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO.....	58
XX. ESTUDO DE VIABILIDADE	59
XXI. PRESTADORES DE SERVIÇO RELACIONADOS À OFERTA.....	59
XXII. REMUNERAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA	60
XXIII. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER	61
XXIV. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA	61
5. FATORES DE RISCO DA OFERTA.....	63
I. RISCO TRIBUTÁRIO.....	65
II. LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS.....	66
III. RISCOS DE MERCADO.....	66
IV. FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES	66
V. RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO	66
VI. RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS.....	67
VII. RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ	67

VIII.	RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA	67
IX.	RISCOS DO PRAZO	68
X.	RISCO DE CRÉDITO	68
XI.	RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI E CONSOLIDAÇÃO DE IMÓVEIS NA CARTEIRA	68
XII.	RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO	69
XIII.	RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO (E DE EVENTUAIS NOVAS OFERTAS DE COTAS SUBSEQUENTES) E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS	69
XIV.	RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DE OFERTA DAS COTAS	70
XV.	COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO	70
XVI.	O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA OU REDUÇÃO DA RENTABILIDADE	71
XVII.	RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	71
XVIII.	RISCO DE GOVERNANÇA	71
XIX.	RISCO JURÍDICO E REGULATÓRIO	71
XX.	RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES	72
XXI.	RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO	73
XXII.	NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS	73
XXIII.	RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL	73
XXIV.	RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI, ÀS LH E ÀS LIG	73
XXV.	RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E ÀS COMPANHIAS SECURITIZADORAS	73
XXVI.	RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS	74
XXVII.	RISCO RELATIVO À DESVALORIZAÇÃO OU PERDA DOS IMÓVEIS QUE GARANTEM OS CRI	74
XXVIII.	RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	74
XXIX.	RISCO DE INEXISTÊNCIA DE OPERAÇÕES DE MERCADO EQUIVALENTES PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DO ÁGIO E/OU DESÁGIO APLICÁVEL AO PREÇO DE AQUISIÇÃO	75
XXX.	RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO	75
XXXI.	RISCO DECORRENTE DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CMN Nº 2.921	75
XXXII.	RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELA GESTORA	75
XXXIII.	RISCO DECORRENTE DA NÃO OBRIGATORIEDADE DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES	75
XXXIV.	RISCO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PARA OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO	76
XXXV.	RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS PREVISTOS NO ÂMBITO DA OFERTA	76
XXXVI.	RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA	76
XXXVII.	RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA	76
XXXVIII.	RISCO OPERACIONAL	76
XXXIX.	CLASSE ÚNICA DE COTAS	77
XL.	O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO	77
XLI.	RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA	77
6.	TRIBUTAÇÃO	79
7.	PUBLICIDADE E INFORMAÇÕES RELEVANTES	83
I.	INFORMAÇÕES AOS COTISTAS	85
II.	REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM E À ENTIDADE ADMINISTRADORA DO MERCADO ORGANIZADO	85
III.	INFORMAÇÕES RELEVANTES E ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA	85

8. ANEXOS.....	89
ANEXO I - CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA.....	91
ANEXO II - REGULAMENTO VIGENTE.....	125
ANEXO III - PEDIDO DE RESERVA	151
ANEXO IV - BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO	167
ANEXO V - TERMO DE ADESÃO	173
ANEXO VI - ESTUDO DE VIABILIDADE	177
ANEXO VII - DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER.....	203

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

"1ª Assembleia Geral": Conforme previsto no Artigo 12, Parágrafo Único, do Regulamento do Fundo, é a Assembleia Geral do Fundo que está estimada para ser realizada no dia 18 de dezembro de 2019, após a publicação do Anúncio de Encerramento (sendo certo que a confirmação e convocação dos Investidores será realizada mediante comunicado ao mercado a ser publicado no âmbito desta Oferta, antes da publicação do Anúncio de Encerramento), em que os Cotistas poderão aprovar, em Assembleia Geral a ser realizada após o encerramento da Oferta, a possibilidade de o Fundo adquirir CRI e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, bem como valores mobiliários constantes da carteira de outros Fundos de investimento geridos pela Gestora, caracterizados como ativos com conflito de interesse nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, conforme explicitado no item **"Conflito de Interesses e 1ª Assembleia Geral"** na página 29 deste Prospecto.

"1ª Emissão": A 1ª Emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.

"Administradora": BRL Trust 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 Rua Iguatemi, 19º andar, CEP 01451-011, CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42.

"ANBIMA": Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

"Anúncio de Encerramento": 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, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

"Anúncio de Início": 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.

"Assembleia Geral de Cotistas": Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

"Ativos de Liquidez": Em conjunto: (a) títulos de emissão do tesouro nacional; (b) operações compromissadas com lastro em títulos públicos; (c) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB); (d) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo; e/ou (e) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "a", "b", "c" e "d" acima, conforme previsto no Artigo 10 do Regulamento.

"Ativos Imobiliários": (i) CRI, (ii) LH, (iii) LCI, (iv) cotas de outros FII, (v) cotas de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, (vi) Debêntures, (vii) LIG, e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, conforme previsto no Artigo 2º do Regulamento.

"Aviso ao Mercado": O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, das Instituições Participantes, da Administradora, da CVM e da B3, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

"B3": 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 sob o nº 09.346.601/0001-25.

"BACEN": Banco Central do Brasil.

"Boletim de Subscrição": O boletim de subscrição de Cotas do Fundo.

"Capital Autorizado": O limite de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) que a Administradora poderá autorizar futuras emissões de Cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração do Regulamento, em comum acordo com a Gestora.

"CMN": Conselho Monetário Nacional.

"CNPJ": Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"COFINS": Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

"Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura do Prazo de Desistência": É o comunicado ao mercado divulgado pela Administradora e Coordenadores da Oferta no dia 19 de novembro de 2019 para informar sobre (i) a alteração do procedimento de rateio da Oferta, para exclusão da previsão anterior de que o rateio seria realizado, primeiramente, pela divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores, de modo que o rateio será realizado exclusivamente de forma proporcional entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado o Pedido de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas, e (ii) alteração do cronograma indicativo da Oferta, apenas para incluir o período de desistência em virtude da alteração informada no subitem "i", acima. Em razão das alterações descritas acima, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, será aberto o Período de Desistência Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência para os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta, por meio da celebração de Pedido de Reserva, conforme identificadas na seção *"Termos e Condições da Oferta – Procedimentos da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta"*, nas páginas 48 e 52 deste Prospecto.

"Contrato de Distribuição": *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*, firmado em 30 de outubro de 2019 entre o Fundo e os Coordenadores.

"Coordenadores Contratados": (i) Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, e (ii) Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08.

"Coordenador Líder": 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 sob o nº 65.913.436/0001-17.

"Coordenadores" ou "Coordenadores da Oferta": Os Coordenadores Contratados e o Coordenador Líder, quando referidos em conjunto.

"Corretoras Consorciadas": Instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura da Carta Convite e do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

"Cotas": São as cotas da 1ª Emissão, objeto desta Oferta.

"Cotas do Lote Adicional": O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, totalizando R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), conforme decisão exclusiva da Administradora do Fundo, ouvido o Coordenador Líder e a Gestora, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

"Cotistas": Os titulares de cotas do Fundo.

"CRI" 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.

“Crêterios de Elegibilidade”: Os cr terios para aquisição de determinados Ativos Imobiliários, conforme previsto no Regulamento.

“CSLL”: Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

“Custodiante”: O prestador de serviços de custódia de Cotas do Fundo, que, no caso, será a própria Administradora.

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”: A data de emissão das Cotas do Fundo, qual seja, a data da 1  (primeira) integralização de Cotas.

“Data de Liquidação”: A data planejada para integralização das Cotas da Oferta após a publicação do Anúncio de Início, correspondendo ao dia 16 de dezembro de 2019.

“DDA”: O Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

“Decreto n  6.306/2007”: O Decreto n  6.306, de 14 de dezembro de 2007.

“Dia  til”: Com relação a qualquer obrigação do Fundo realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional, ou, com relação a qualquer obrigação do Fundo que não seja realizada por meio ou perante a B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

“Escriturador”: O prestador de serviços de escrituração de Cotas do Fundo, que, no caso, será a própria Administradora.

“Estudo de Viabilidade”: Estudo de Viabilidade do Fundo, que será elaborado pela Gestora nos termos do Anexo VI do Prospecto.

“FIDC”: Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.

“FII”: Fundo de Investimento Imobiliário.

“Fundo”: Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

“Genial”: Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, n  65, Conjuntos 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-906, inscrita no CNPJ sob o n  27.652.684/0001-62.

“Gestora”: Rio Bravo Investimentos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n  6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n  222, bloco B, 3  andar, inscrita no CNPJ sob n  03.864.607/0001-08.

“Governo Federal”: Governo da República Federativa do Brasil.

“Informações do Fundo”: são as informações per dicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo a serem disponibilizadas aos Cotistas pela Administradora, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida.

"Instituições Participantes da Oferta": O Coordenador Líder, o Coordenador e as Corretoras Consorciadas, quando referidas em conjunto.

"Instrução CVM 400": Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

"Instrução CVM 472": Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.

"Investidores": Todo e qualquer investidor em geral 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, nos termos da regulamentação vigente.

"Investimento Mínimo": Os Investidores interessados em adquirir Cotas deverão observar o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) por investidor, correspondente a 10 (dez) Cotas.

"IOF/Câmbio": Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.

"IOF/Títulos": Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

"IRPJ": Imposto de Renda - Pessoa Jurídica.

"IRRF": Imposto de renda na fonte.

"LCI": Letras de Crédito Imobiliário, emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

"Lei nº 9.430/1996": Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, e posteriores alterações.

"Lei nº 8.668/1993": Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.

"Lei nº 9.779/1999": Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.

"Lei nº 11.033/2004": Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e posteriores alterações.

"Lei nº 11.196/2005": Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, e posteriores alterações.

"Lei nº 12.024/2009": Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações.

"LH": Letras Hipotecárias, emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988.

"LIG": Letras Imobiliárias Garantidas emitidas nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015 e demais dispositivos legais aplicáveis.

"LTV": Valor de avaliação do imóvel (*Loan to Value*).

"Necton": Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08.

"Oferta": Esta Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.

"Overcollateral": Razão de garantia do saldo devedor (valor presente dos direitos creditórios sobre o saldo devedor da dívida) e a razão do fluxo mensal (recebíveis no mês sobre PMT a ser paga).

“Pedido de Reserva”: Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a reserva de Cotas no âmbito da Oferta e que será formalizado pelos Investidores interessados na subscrição de Cotas durante o Período de Reserva, anexo ao presente na forma do Anexo III.

“Período de Reserva”: Para fins da Oferta, Período de Reserva significa o período compreendido entre 18 de novembro de 2019 a 6 de dezembro de 2019, inclusive, no qual os Investidores interessados poderão celebrar, junto a uma única Instituição Participante, Pedidos de Reserva para participar da Oferta.

“Pessoas Ligadas”: Nos termos da Instrução CVM 472, são (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.

“Pessoas Vinculadas”: Pessoas que sejam (a) controladores ou administradores da Administradora, da Gestora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

“PIS”: Programa de Integração Social.

“Política de Investimento”: A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e descrita no item “Política de Investimento” na página 27 deste Prospecto.

“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.

“Prospecto Definitivo”: O prospecto definitivo da Oferta.

“Prospecto Preliminar”: Este prospecto preliminar da Oferta.

“Prospectos”: O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo quando mencionados em conjunto.

“Regulamento”: O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, aprovado pela Administrador por meio do “Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 16 de outubro de 2019.

“RFB”: Receita Federal do Brasil.

"Taxa de Administração": é a remuneração devida à Administradora pela prestação dos serviços de administração e gestão, conforme Artigo 32 do Regulamento e descrita à página 35 deste Prospecto.

"Taxa de Performance": é a taxa de performance que será devida à Gestora, independentemente da Taxa de Administração, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI, conforme Artigo 33 do Regulamento e descrita à página 35 deste Prospecto.

"Termo de Adesão ao Regulamento": O *Termo de Adesão ao Regulamento*, que acompanha o Boletim de Subscrição, no qual os Investidores aderirão aos termos e condições do Regulamento.

"Volume Mínimo da Oferta": O volume de 300.000 (trezentas mil) Cotas, no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão.

"Volume Total da Oferta": O volume de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, sem prejuízo das Cotas do Lote Adicional.

1. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da 1ª Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 63 a 77 deste Prospecto.

Emissor	RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
Administradora	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores.
Coordenadores Contratados	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. e Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities.
Gestora	Rio Bravo Investimentos Ltda.
Formador de Mercado	A presente Oferta não contará com a contratação de serviços de formador de mercado.
Corretoras Consorciadas	Instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou da Carta Convite.
Oferta	Oferta pública da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo em que foram emitidas 1.000.000 (um milhão) de Cotas pelo valor unitário de Valor da Cota, totalizando o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na respectiva Data de Emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo. As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400.
Autorização	A presente Oferta foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII" celebrado pela Administradora em 30 de maio de 2018, devidamente registrado em 30 de maio de 2018, sob o nº 1.535.685, no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, posteriormente alterado por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII", celebrado em 26 de setembro de 2019, devidamente registrado em 27 de setembro de 2019, sob o nº 1.568.695, no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.
Público-Alvo da Oferta	O público-alvo do Fundo é composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, Fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Regime de Distribuição	As Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Período de Distribuição	O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Valor da Cota	O valor unitário da Cota da 1ª Emissão equivale a R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.
Volume Total da Oferta	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota, sem prejuízo do exercício da opção das Cotas do Lote Adicional.
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas da 1ª Emissão, pelo Valor da Cota.
Lote Adicional e Lote Suplementar	A quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito desta Oferta poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, de até 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão, equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente emitidas. Não haverá lote suplementar aplicável à Oferta.
Investimento Mínimo ou Máximo	Os Investidores interessados em adquirir Cotas deverão observar o Investimento Mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) por investidor, correspondente a 10 (dez) Cotas. Não haverá investimento máximo a ser observado por cada Investidor.
Características, Vantagens e Restrições das Cotas	As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) a 1ª Emissão é livre de quaisquer restrições ou ônus, e confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.
Pedido de Reserva	A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem solicitações de reserva durante o Período de Reserva. Para fins da Oferta, Período de Reserva significa o período compreendido entre 18 de novembro de 2019 a 6 de dezembro de

2019, inclusive, no qual os Investidores interessados poderão celebrar, junto a uma única Instituição Participante, Pedidos de Reserva para participar da Oferta.

Data de Liquidação

Data de liquidação das Cotas subscritas no âmbito da 1ª Emissão, projetada para o dia 16 de dezembro de 2019, após a divulgação do Anúncio de Início.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos da 1ª Emissão, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão (i) destinados ao pagamento dos custos da Oferta, conforme descritos no item "Demonstrativos dos Custos da Distribuição 1ª Emissão" à página 58 deste Prospecto; e (ii) à aquisição dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, em observância à Política de Investimento descrita no Regulamento e ao pagamento dos encargos do Fundo.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta. 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 distribuídas e registrada para negociação (i) no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e (ii) exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei, reestruturação societária ou no caso de decisão de corte jurisdicional competente.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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 leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", constantes das páginas 63 a 77 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação dos 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.**

**Procedimentos da
Oferta, de Liquidação
e de Rateio**

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta realizarão uma oferta pública de distribuição primária das Cotas, as quais serão registradas para distribuição e negociação (i) no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e (ii) exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, qual seja, 16 de dezembro de 2019, pelo Valor da Cota correspondente à quantidade de Cotas efetivamente subscrita pelo potencial Investidor.

A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, perante qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que a liquidação financeira será realizada na Data de Liquidação, qual seja, o dia 16 de dezembro de 2019, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas.

Após o término do Período de Reserva, serão consolidados, mediante o envio das respectivas informações à B3 e observados os procedimentos operacionais da B3 pelos Coordenadores da Oferta, os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores às Instituições Participantes da Oferta (inclusive por Investidores classificados como Pessoas Vinculadas). Caso a totalidade das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, os Coordenadores decidirão acerca do exercício da Opção de Lote Adicional e caso verificado excesso de demanda, não obstante as Cotas do Lote Adicional, será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas. Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade igual ou inferior ao Volume Total da Oferta, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as suas reservas.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

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

Maiores informações estão contidas na seção “Termos e Condições da Oferta”, itens “Procedimentos da Oferta” e “Procedimentos de Liquidação e de Rateio”, nas páginas 50 a 52 deste Prospecto.

Excesso de Demanda

Caso, ao término do Prazo de Distribuição, seja verificado excesso de demanda, após o exercício da Opção de Lote Adicional, superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelados os Pedidos de Investimento realizados por tais Pessoas Vinculadas.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Pedido de Reserva.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta

Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, 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 e/ou pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados e/ou pagos pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição e/ou contratos de venda e compra de cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, 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/pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

**Modificação e
Abertura de Prazo
para Desistência da
Oferta Comunicado
ao Mercado de
Alterações e de
Abertura de Prazo de
Desistência**

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela Administradora ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da respectiva comunicação (inclusive), à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva), o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação.

**Publicidade e
Informações
Adicionais**

Para fins desta Oferta, o período de desistência se inicia no dia 21 de novembro de 2019 e finda em 27 de novembro de 2019 (inclusive), observados os termos e condições acima. Os documentos da Oferta e quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados e/ou à CVM, nos endereços e caminhos indicados na seção "Publicidade e Informações Relevantes" à página 83 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios e características essenciais do Fundo, incluindo informações sobre a Política de Investimentos e descrição dos principais prestadores de serviço do Fundo. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente o Regulamento e todo o Prospecto, com especial atenção à seção "Fatores de Risco" nas páginas 63 a 77 deste Prospecto.

I. BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/1993, a Instrução CVM 472 e a Instrução CVM 400, conforme alteradas, estando sujeito ainda aos termos e condições do seu Regulamento.

II. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

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

III. FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas.

IV. PRAZO

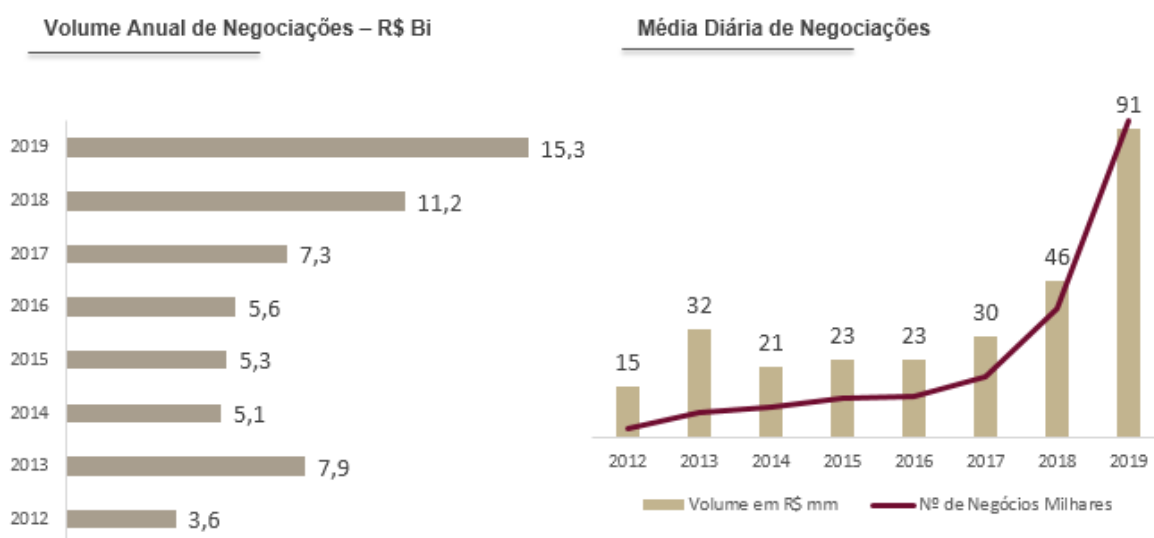
O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

V. PÚBLICO-ALVO

O Fundo poderá receber recursos de investidores em geral, isto é, pessoas físicas e jurídicas em geral, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como Fundos de investimento.

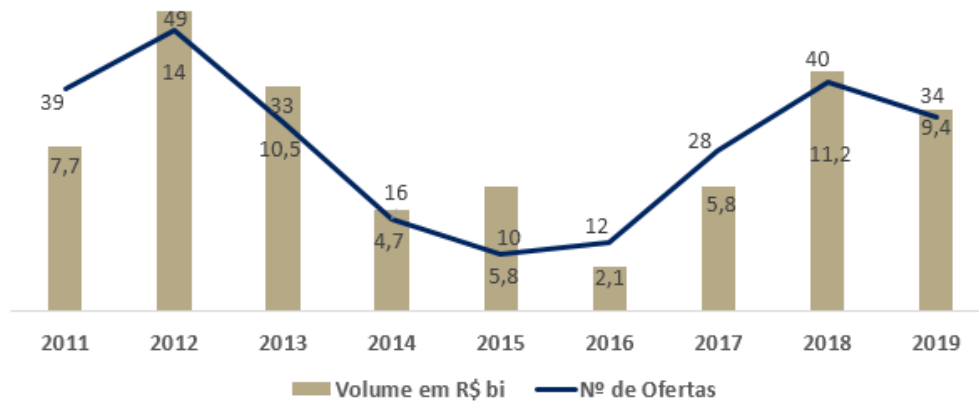
VI. BREVE DESCRIÇÃO SOBRE O SEGMENTO IMOBILIÁRIO

» A indústria em números (ago/19):

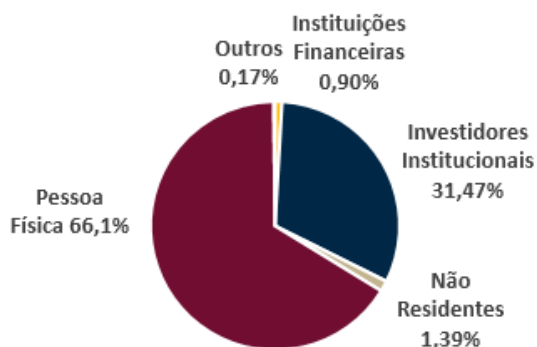


» A indústria em números (ago/19):

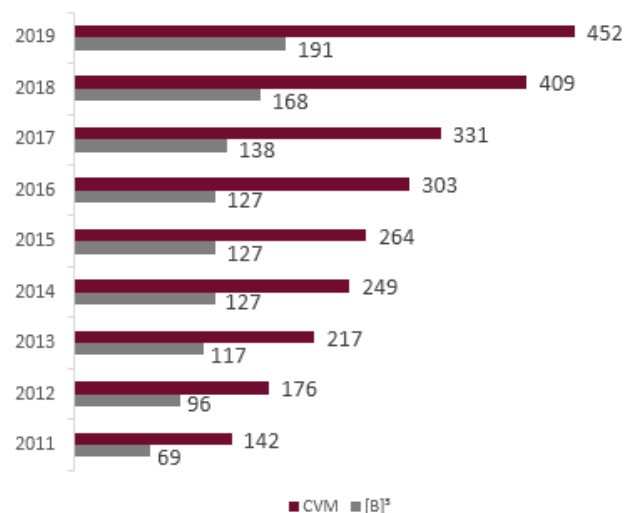
Ofertas Públicas – ICVM 400



Participação por Tipo de Investidor



Número de Fundos Registrados



Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário B3 – Agosto de 2019

VII. OBJETIVO DO FUNDO

O objetivo do Fundo é o de proporcionar aos Cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros bruto por meio de obtenção de renda a partir do investimento em Ativos Imobiliários ou, eventualmente, por meio de ganho de capital em eventuais transações realizadas com Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo. **O OBJETIVO ACIMA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE OU ISENÇÃO DE RISCO PARA O INVESTIDOR.**

O Fundo tem por objeto o investimento em ativos imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) preponderantemente, CRI, (ii) LH, (iii) LCI, (iv) FII, (v) FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, (vi) debêntures, (vii) LIG, (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472 (os subitens (i) a (viii), em conjunto, os “Ativos Imobiliários”).

Os Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos a livre critério da Administradora, conforme orientação da Gestora, e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimentos constante do Capítulo IV do Regulamento, conforme descrito abaixo.

VIII. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A Política de Investimentos a ser adotada pela Gestora consistirá na aplicação de recursos do Fundo em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos preponderantemente por meio de investimentos em CRI; e (ii) auferir resultados com qualquer outro Ativo Imobiliário previsto no Regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em CRI.

O investimento em CRI deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, para enquadrar o Fundo ao valor mínimo de investimento em CRI previsto neste Parágrafo.

Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre Fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

Critérios de Elegibilidade para CRI

Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em CRI, a Gestora observará os seguintes critérios de elegibilidade, aplicáveis conforme a natureza dos créditos imobiliários de lastro, conforme abaixo:

- I. Imóveis Comerciais:** em relação a CRI lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis comerciais, serão observados os seguintes Critérios de Elegibilidade no momento de sua aquisição:
- (a) Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value*, ou "*LTV*") máximo de 85% (oitenta e cinco por cento) e para os CRI sem *rating* terá um limite de LTV de 70% (setenta por cento);
 - (b) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
 - (c) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
 - (d) A somatória do *Overcollateral* (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por "*Overcollateral*" a razão de garantia do saldo devedor (valor presente dos direitos creditórios sobre o saldo devedor da dívida) e a razão do fluxo mensal (recebíveis no mês sobre PMT a ser paga);
 - (e) Fundo de Reserva;
 - (f) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro quando o CRI possuir mais de 20 contratos; e

- (g) *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a (BBB-), em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos CRI, com limite máximo de 10% (dez por cento) de cada CRI sem *rating*.

II. Imóveis Residenciais: em relação a CRI lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis residenciais, serão observados os seguintes Critérios de Elegibilidade no momento de sua aquisição:

- (a) LTV máximo de 85% (oitenta e cinco por cento) e para os CRI sem *rating* terá um limite de LTV de 70% (setenta por cento);
- (b) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (c) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- (d) A somatória do *Overcollateral* prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão;
- (e) Fundo de Reserva;
- (f) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro; e
- (g) *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo equivalente a (BBB-), em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos CRI, com limite máximo de 10% (dez por cento) de cada CRI sem *rating*.

III. Outros: em relação a CRI lastreados em créditos imobiliários que não se enquadrem nos incisos I e II, acima, serão observados os seguintes Critérios de Elegibilidade no momento de sua aquisição:

- (a) LTV máximo de 70% (setenta por cento) e para os CRI sem *rating* terá um limite de LTV de 70% (setenta por cento);
- (b) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (c) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- (d) A somatória do *Overcollateral* prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão;
- (e) Fundo de Reserva;

- (f) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro quando o CRI possuir mais de 20 contratos; e
- (g) *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo equivalente a (BBB-), em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos CRI, com limite máximo de 10% (dez por cento) de cada CRI sem *rating*.

Outros Pontos da Política de Investimentos

As LH e LCI a serem investidas pelo Fundo deverão obrigatoriamente, no momento da aquisição ou da sua renovação da LH ou da LCI pelo Fundo, ter como emitentes instituições financeiras com classificação de risco mínima equivalente a (BBB) dada pela Standard & Poors, Fitch Rating ou Moody's.

Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do Fundo deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário na forma de que trata a Lei nº 9.514/1997.

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, ou enquanto não aplicar em Ativos Imobiliários, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) títulos de emissão do tesouro nacional; (b) operações compromissadas com lastro em títulos públicos; (c) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB); e (d) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo; e/ou (e) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "a", "b", "c" e "d" acima (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a", "b", "c", "d" e "e" acima sendo os Ativos de Liquidez).

O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Conflito de Interesses e 1ª Assembleia Geral

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Não obstante, conforme previsto no Artigo 12, Parágrafo Único, do Regulamento do Fundo, os Cotistas poderão aprovar, em Assembleia Geral a ser realizada após o encerramento da Oferta, a possibilidade de o Fundo adquirir CRI e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, bem como valores mobiliários constantes da carteira de outros Fundos de investimento geridos pela Gestora, caracterizados como ativos com conflito de interesse nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, a exclusivo critério da Gestora, desde que observadas as seguintes condições:

- I. os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado;
- II. quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP);
- III. quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via *bookbuilding*, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta está em conformidade com aquela praticada no mercado;

- IV. os ativos deverão obedecer aos Critérios de Elegibilidade previstos neste Regulamento, se aplicável, devendo a Gestora preparar memorando com detalhamento das características da operação e sua aderência à Política de Investimentos do Fundo;
- V. o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a Gestora e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472; e
- VI. a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição.

Para os fins da presente Oferta, a Assembleia Geral referida acima está estimada para ser realizada no dia 18 de dezembro de 2019 ("1ª Assembleia Geral"), após a publicação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que a confirmação e convocação dos Investidores será realizada mediante comunicado ao mercado a ser publicado no âmbito desta Oferta, antes da publicação do Anúncio de Encerramento. Os Investidores que efetivamente subscreverem Cotas, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição e Termo de Adesão e Ciência ao Regulamento do Fundo, declaram ciência de que a 1ª Assembleia Geral poderá ser realizada na data acima informada e expressamente renunciam ao prazo de convocação mínimo de 15 (quinze) dias previsto no artigo 19, §3º, inciso II, da Instrução CVM 472, sendo que os Investidores poderão comparecer à Assembleia Geral para exercer seu direito de voto sobre a deliberação em pauta para aprovar, rejeitar ou abster-se de votar sobre as matérias acima. A Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta incentivam os Investidores a comparecerem à 1ª Assembleia Geral e exercerem diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

IX. PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Administradora

O Fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42.

Suas principais atribuições estão descritas no artigo 3º do Regulamento, conforme seguem:

- (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos titulares de cotas de emissão do Fundo e de transferência de cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos e Ativos de Liquidez e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo;

- (c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados;
- (d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;
- (f) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" até o término do procedimento;
- (h) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;
- (i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (j) observar as disposições constantes deste Regulamento e dos prospectos de emissão de Cotas do Fundo, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; e
- (l) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a cotista a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (m) zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança; e
- (n) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as cotas do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor, bem como prestadores de serviço para distribuição de cotas do Fundo ou consultoria especializada, nos termos da regulamentação aplicável.

Gestora

O Fundo é gerido pela Rio Bravo Investimentos Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08.

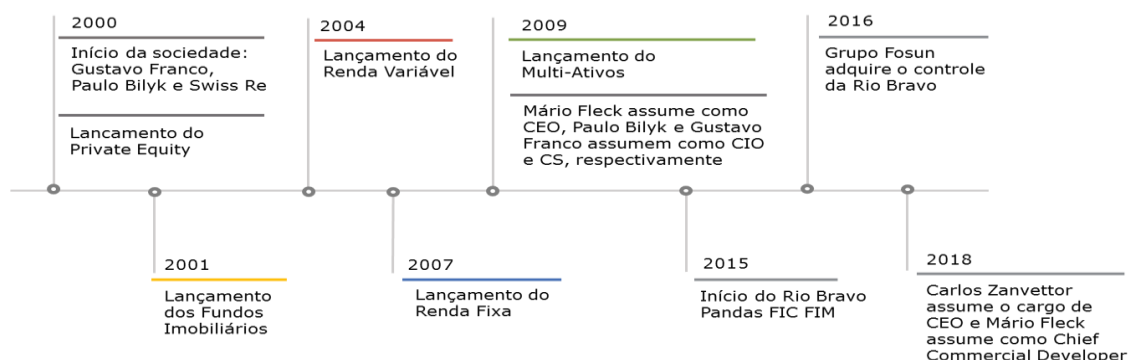
As principais atribuições da Gestora estão descritas no artigo 4º do Regulamento, conforme seguem:

- (a) orientar a Administradora no que tange a identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (b) orientar a Administradora no que tange à celebração dos contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (c) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (d) orientar a Administradora no que tange à necessidade de nova emissão de Cotas do Fundo pela utilização do Capital Autorizado ou, se for o caso, mediante convocação de Assembleia Geral;
- (e) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (f) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;
- (g) orientar a Administradora no que tange à formulação e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez do Fundo; e
- (h) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

Breve Histórico da Gestora

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



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

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

A administração do Grupo Rio Bravo é composta por um conselho de administração do qual fazem parte Paulo André Porto Bilyk, Presidente do Conselho de Administração, Mario Fleck, Xiaoli Chu e Ping Gong. A diretoria executiva do Grupo Rio Bravo é formada por Paulo André Porto Bilyk, Presidente do Grupo Rio Bravo e Diretor de Investimentos, Gustavo H. B. Franco, Estrategista Chefe, e Mário Fleck, Diretor de Distribuição.

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

Nossas estratégias de investimentos compreendem quatro áreas: Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Fundos Imobiliários e Multi Assets & Portfólios.

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

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do País, gerindo 26 fundos de investimento imobiliários, com investimentos em imóveis que superam R\$ 10 bilhões. A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos imobiliários, com equipes especializadas em quatro setores: Varejo, Office/Comercial, Residencial e Industrial/Logística. **(fonte:** <https://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx>).**)**

Equipe

Paulo Bilyk – Chief Executive Officer e Chief Investment Officer

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

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

Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da 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 Banco Central do Brasil entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos 4 anos anteriores, diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real.

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

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

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

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

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

Mario Fleck – Chief Commercial Officer

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

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

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

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

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

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

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

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

X. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

A Administradora ou a Gestora podem ser substituídas nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação à Administradora), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável, bem como as disposições constantes do Artigo 34 do Regulamento. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento, ficará a Administradora obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia ou descredenciamento, e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento da Administradora, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos

Independentemente de Assembleia Geral, a Administradora, em nome do Fundo e por recomendação da Gestora, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

XI. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração e gestão, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre **(i)** o valor de mercado das cotas do Fundo, caso as cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério do inciso "i" acima; respeitado sempre o valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais, corrigidos anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM na data base a partir da data de início do Fundo, sendo que desse valor 0,60% (seis décimos por cento) serão destinados à Gestora, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Além da parcela destinada à Gestora, a Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da taxa de administração, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

No caso do Fundo, a Administradora atuará, também, como Custodiante e Escriturador, sendo que a remuneração por esses serviços decorrerá diretamente da Taxa de Administração.

Pela prestação dos serviços de custódia e de controladoria ao Fundo, a Administradora fará jus a uma remuneração agregada correspondente ao montante de 0,20% (dois décimos por cento) ao ano sobre **(i)** o valor de mercado das cotas do Fundo, caso as cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério do inciso "i" acima; sendo que esta remuneração deverá ser descontada da Taxa de Administração e paga nas mesmas condições previstas acima, sendo, em qualquer caso, assegurado o pagamento de um valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser descontada do valor mínimo da Taxa de Administração, pelos serviços aqui descritos.

Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, será devido à Administradora o valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre **(i)** o valor de mercado das cotas do Fundo, caso as cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério do inciso "i" acima; sendo que esta remuneração deverá ser descontada da Taxa de Administração e paga nas mesmas condições previstas acima, sendo, em qualquer caso, assegurado o pagamento de um valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser descontada do valor mínimo da Taxa de Administração, pelos serviços aqui descritos.

Taxa de Performance

Adicionalmente à parcela que lhe é devida da Taxa de Administração, descrita acima, será também devida à Gestora a Taxa de Performance, no montante de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI.

O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da Administradora, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance se iniciará no 1º (primeiro) dia útil de janeiro de 2020, utilizando-se como base a cota patrimonial do último dia útil de dezembro de 2019, e se encerrará no último dia útil de junho de 2020.

A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de emissão das cotas de cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada por 110% (cento e dez por cento) do CDI. CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CPajustada = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas por todo o período de apuração.

Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

XII. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; (b) alteração do Regulamento; (c) destituição da Administradora e escolha de seu substituto; (d) emissão de novas cotas, salvo na hipótese de Capital Autorizado; (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (f) dissolução e liquidação do Fundo quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (h) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; (i) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (j) alteração do prazo de duração do Fundo; (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472; e (l) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

Os quóruns para aprovação das matérias de Assembleia Geral são aqueles previstos na Instrução CVM 472 e que podem ser encontrados no Artigo 27 do Regulamento.

XIII. NOVAS EMISSÕES DE COTAS E CAPITAL AUTORIZADO

Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias;
- III. Salvo deliberação em contrário dos Cotistas tomadas no âmbito da Assembleia Geral, será sempre garantido direito de preferência aos Cotistas na nova emissão, sendo permitida a cessão do direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e
- IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Porém, caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora, seguindo a orientação da Gestora, poderá autorizar futuras emissões de cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas por meio da Assembleia Geral e alteração do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Caberá à Administradora, seguindo a orientação da Gestora, estabelecer os termos e condições aplicáveis às cotas emitidas do Capital Autorizado, incluindo, sem limitação, os respectivos valores unitários das cotas, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das cotas, a modalidade e o regime da distribuição de tais novas Cotas, aplicando-se, no que couber, o disposto abaixo.

A Administradora somente poderá autorizar emissões com o Capital Autorizado caso o capital comprometido com a última emissão de cotas à época seja maior do que 75% (setenta e cinco por cento) do valor da emissão pretendida com o Capital Autorizado.

Caberá à Administradora, ainda, comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência mencionado no Art. 21, inciso III, do Regulamento, observados o disposto na legislação em vigor aplicável e os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, conforme aplicável.

O preço de emissão de novas cotas no âmbito do Capital Autorizado deverá ser fixado levando em consideração o valor patrimonial das cotas em circulação, sua cotação em bolsa, ou as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

XIV. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

O Fundo, observadas as informações abaixo, deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão, a critério da Gestora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

Sem prejuízo do disposto acima, a Administradora, por recomendação da Gestora, poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora e/ou pela Gestora a respeito da retenção realizada, na qual os Cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

O percentual mínimo referido será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

XV. INDICAÇÃO DOS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

- Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento, conforme descrito à página 66 deste Prospecto;
- Risco de Crédito, conforme descrito à página 68 deste Prospecto;
- Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI e Consolidação dos Imóveis na Carteira, conforme descrito à página 68 deste Prospecto;
- Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário, conforme descrito à página 69 deste Prospecto; e
- Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras, conforme descrito à página 73 deste Prospecto.

3. IDENTIFICAÇÃO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO E RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

I. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES DA OFERTA

Administrador

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Rua Iguatemi, 19º andar

CEP 01451-011

São Paulo – SP

Contato: Danilo Barbieri

Tel.: (11) 3133-0350

E-mail: dbarbieri@brltrust.com.br

Website: www.brltrust.com.br

Gestor

Rio Bravo Investimentos Ltda.

CNPJ nº 03.864.607/0001-08

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

CEP 04551-065

São Paulo – SP

Tel.: (11) 3509-6500

E-mail: evandro.buccini@riobravo.com.br / credito@riobravo.com.br

Website: www.riobravo.com.br

Coordenador Líder

Guide Investimentos S.A.

CNPJ nº 65.913.436/0001-17

Rua Iguatemi, nº 151, 5º andar

CEP 01451-011

São Paulo – SP

Contato: Julia Bludeni

Tel.: (11) 3576-6964

E-mail: jbludeni@guide.com.br / mercadodecapitais@guide.com.br

Website: www.guide.com.br

Coordenador Contratado

Genial Investimentos S.A.

CNPJ nº 27.652.684/0001-62

Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702
4º andar

CEP 20091-906

Rio de Janeiro – RJ

Contato: Pedro Sene

Generoso

Tel.: (11) 3206-8129 / (11) 2920-8129

E-mail: pedro.sene@brasilplural.com /

Website: www.genialinvestimentos.com.br

Coordenador Contratado

Necton Investimentos S.A.

CNPJ nº 52.904.364/0001-08

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355,

CEP 01452-002

São Paulo – SP

Contato: Giuliana Quirino / Renata

Tel.: (11) 2142-0590 / (11) 3292-
1400/ (011) 2142-0500

E-mail:

Renata.Generoso@necton.com.br /

giuliana.alberani@necton.com.br

Website: www.necton.com.br

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. E Quiroga Advogados

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447

São Paulo – SP

Tel.: (11) 3141-7600

Advogado Responsável: Bruno Simões Tuca

E-mail: btuca@mattosfilho.com.br

Website: www.mattosfilho.com.br

II. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora, com a Gestora, com o Coordenador Líder, com os Coordenadores da Oferta, ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, serem contratados pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e/ou pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Acerca do relacionamento entre as partes da Oferta, vide o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses” constante na página 72 deste Prospecto.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e a Gestora, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, além do relacionamento decorrente do fato de a Gestora ter sido contratado pela Administradora para a gestão da carteira do Fundo presente deste prospecto e do “Rio Bravo IFIX Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário”, inscrito no CNPJ sob o nº 17.329.029/0001-14.

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e o Coordenador Líder, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de cotas de outros fundos de investimento administrados pela Administradora, incluindo a realização da presente Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e a Genial

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e a Genial, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de cotas de outros fundos de investimento administrados pela Administradora, incluindo a realização da presente Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e a Necton

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e a Necton, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de cotas de outros fundos de investimento administrados pela Administradora, incluindo a realização da presente Oferta.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Genial

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Genial, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Necton

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Necton, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

Relacionamento da Gestora com o Coordenador Líder

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

Relacionamento da Gestora com a Genial

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Gestora e a Genial, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

Relacionamento da Gestora com a Necton

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Gestora e a Necton, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na seção "Relacionamento entre as Partes", há outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas;
- (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ainda que indiretamente, tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, consultor especializado ou Pessoas Ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação de qualquer dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

Consideram-se “Pessoas Ligadas”:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo ou por sociedade por ele investida, de imóvel de propriedade de empreendedor imobiliário, desde que não seja pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora, conforme aplicável.

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas da 1ª Emissão e terá características abaixo descritas.

I. QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO

A presente primeira emissão de Cotas em classe e série únicas, que compreende o montante de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão, todas com Valor da Cota de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

A Administradora, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da Gestora, poderá optar por acrescentar ao Volume Total da Oferta, até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas da 1ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando o valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão. As Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sendo admitida a subscrição parcial de Cotas, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta e, por consequência, sendo também admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Os Investidores interessados em adquirir Cotas deverão observar o Investimento Mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) por investidor, correspondente a 10 (dez) Cotas.

Não haverá investimento máximo a ser observado por cada Investidor.

II. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

As Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) a emissão é livre de quaisquer restrições ou ônus, e confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo. Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3. Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

III. PÚBLICO-ALVO DA 1ª EMISSÃO

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

IV. PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO

O prazo da distribuição das Cotas da 1ª Emissão será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início. Sem prejuízo, espera-se que a Oferta seja encerrada após a Data de Liquidação, qual seja, 16 de dezembro de 2019.

V. ÓRGÃO DELIBERATIVO DA OFERTA

A presente Oferta foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII” celebrado pela Administradora em 30 de maio de 2018, devidamente registrado em 30 de maio de 2018, sob o nº 1.535.685, no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, posteriormente alterado por meio do “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado em 26 de setembro de 2019, devidamente registrado em 27 de setembro de 2019, sob o nº 1.568.695, no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

VI. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida a distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta.

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.

VII. PROCEDIMENTOS DA OFERTA

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores da Oferta realizarão uma oferta pública de distribuição primária das Cotas, as quais serão registradas para distribuição e negociação (i) no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e (ii) exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Os Coordenadores da Oferta não prestarão garantia firme de colocação e/ou liquidação das Cotas, de forma que os Coordenadores da Oferta não serão responsáveis pela aquisição, subscrição ou integralização, conforme o caso de eventual saldo de Cotas que não seja adquirido ou subscrito e integralizado por Investidores no âmbito da Oferta.

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, qual seja, 16 de dezembro de 2019, pelo Valor da Cota correspondente à quantidade de Cotas efetivamente subscrita pelo potencial Investidor.

A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, perante qualquer uma das Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que a liquidação financeira será realizada na Data de Liquidação, qual seja, o dia 16 de dezembro de 2019, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta.

Os Coordenadores da Oferta, observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, Instrução CVM 472, Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme os seguintes termos:

- (a) a Oferta terá como público alvo os Investidores, incluindo investidores institucionais e não institucionais, sem haver distinção entre ambos para fins de rateio, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas;
- (b) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), durante as quais será disponibilizado o Prospecto Preliminar;
- (c) serão encaminhados à CVM (i) os materiais publicitários eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 20 de abril de 2019, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, caput, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação e apresentação do Prospecto Preliminar ou do Prospecto Definitivo à CVM; e/ou (ii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;
- (d) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400;
- (e) o Investidor, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas, deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (f) após o término do Período de Reserva, serão consolidados, mediante o envio das respectivas informações à B3 e observados os procedimentos operacionais da B3 pelos Coordenadores da Oferta, os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores às Instituições Participantes da Oferta (inclusive por Investidores classificados como Pessoas Vinculadas). Caso a totalidade das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta,

os Coordenadores decidirão acerca do exercício da Opção de Lote Adicional e caso verificado excesso de demanda, não obstante as Cotas do Lote Adicional, será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas. Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade igual ou inferior ao Volume Total da Oferta, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as suas reservas;

- (g) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Cotas somente terá início após (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (h) o Volume Total da Oferta, observadas as Cotas do Lote Adicional, poderá ser distribuído e alocado aos Investidores que tenham feito Pedido de Reserva observados os critérios de rateio estabelecidos no item “f” acima, mediante a celebração do respectivo Pedido de Reserva, acompanhado do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance devidas à Administradora e à Gestora, conforme o caso, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (i) na Data de Liquidação, qual seja, o dia 16 de dezembro de 2019, será realizada a liquidação financeira das Cotas subscritas pelos Investidores por meio dos Pedidos de Reserva, observados os procedimentos supra e o rateio, se aplicável, bem como os procedimentos operacionais definidos pela B3; e
- (j) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

VIII. PROCEDIMENTOS DE LIQUIDAÇÃO E DE RATEIO

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que (i) a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação; e (ii) a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido) pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido, bem como eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas e/ou adquiridas não sejam totalmente integralizadas e/ou pagas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização e/o aquisição das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à instituição escrituradora no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Valor da Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização e/ou aquisição das Cotas junto à instituição escrituradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta,

a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Volume Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pela Administradora.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas, incluindo as Cotas do Lote Adicional, os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (a) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (b) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição de uma quantidade mínima de Cotas;
- (c) após o término do Período de Reserva, serão consolidados, mediante o envio das respectivas informações à B3 e observados os procedimentos operacionais da B3 pelos Coordenadores da Oferta, os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores às Instituições Participantes da Oferta (inclusive por Investidores classificados como Pessoas Vinculadas). Caso a totalidade das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, os Coordenadores decidirão acerca do exercício da Opção de Lote Adicional e caso verificado excesso de demanda, não obstante as Cotas do Lote Adicional, será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas. Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade igual ou inferior ao Volume Total da Oferta, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as suas reservas;

- (d) exceto com relação às Pessoas Vinculadas, que poderão ser excluídas da Oferta nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 conforme explicitado acima, não haverá diferenciação entre Investidores em virtude de sua qualificação como investidor de varejo, profissional, institucional, entre outros, sendo todos sujeitos à mesma regra de rateio simples indicado no subitem “c”, acima.
- (e) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “d” abaixo, limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;
- (f) os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea “e” acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 12:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente desconsiderado; e
- (g) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos “a”, “b” e “f” acima

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

IX. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA

Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, 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 e/ou pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados e/ou pagos pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição e/ou contratos de venda e compra de cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, 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/pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela Administradora ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da respectiva comunicação (inclusive), à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva), o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação. Se o Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do valor da Cota por ele subscrita, os valores até então integralizados pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, realizadas no período, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Para fins desta Oferta, o período de desistência se inicia no dia 21 de novembro de 2019 e finda em 27 de novembro de 2019 (inclusive), observados os termos e condições previstos neste item.

X. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO

As Cotas da 1ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no “Sistema Puma”, mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento e obtenção de autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

O pedido de registro de listagem do Fundo e de admissão das Cotas à negociação foi protocolado perante a B3 em 15 de agosto de 2019.

XI. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÕES

Considerando que Cotas não foram subscritas até a data deste Prospecto, não houve, não houve negociação de referidas Cotas em mercado organizado, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 anos, das Cotas; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 anos das Cotas; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 meses das Cotas.

XII. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos da 1ª Emissão, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão (i) destinados ao pagamento dos custos da Oferta, conforme descritos no item “Demonstrativos dos Custos da Distribuição 1ª Emissão” à página 57 deste Prospecto; e (ii) à aquisição dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, em observância à Política de Investimento descrita no Regulamento e ao pagamento dos encargos do Fundo.

NA DATA DESTES PROSPECTOS, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS IMOBILIÁRIOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Dessa forma, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo a partir dos recursos captados na Oferta deverão observar determinados requisitos previstos na Política de Investimentos. Em especial, no que tange aos CRI, o Fundo observará os seguintes critérios de elegibilidade aplicáveis conforme a natureza dos créditos imobiliários de lastro, conforme abaixo:

I. Imóveis Comerciais: em relação a CRI lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis comerciais, serão observados os seguintes Critérios de Elegibilidade no momento de sua aquisição:

- (h) Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value*, ou "LTV") máximo de 85% (oitenta e cinco por cento) e para os CRI sem *rating* terá um limite de LTV de 70% (setenta por cento);
- (i) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (j) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- (k) A somatória do *Overcollateral* (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por "*Overcollateral*" a razão de garantia do saldo devedor (valor presente dos direitos creditórios sobre o saldo devedor da dívida) e a razão do fluxo mensal (recebíveis no mês sobre PMT a ser paga);
- (l) Fundo de Reserva;
- (m) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro quando o CRI possuir mais de 20 contratos; e
- (n) *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a (BBB-), em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos CRI, com limite máximo de 10% (dez por cento) de cada CRI sem *rating*.

II. Imóveis Residenciais: em relação a CRI lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis residenciais, serão observados os seguintes Critérios de Elegibilidade no momento de sua aquisição:

- (h) LTV máximo de 85% (oitenta e cinco por cento) e para os CRI sem *rating* terá um limite de LTV de 70% (setenta por cento);
- (i) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (j) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- (k) A somatória do *Overcollateral* prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão;
- (l) Fundo de Reserva;
- (m) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro; e
- (n) *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a (BBB-), em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos CRI, com limite máximo de 10% (dez por cento) de cada CRI sem *rating*.

III. Outros: em relação a CRI lastreados em créditos imobiliários que não se enquadrem nos incisos I e II, acima, serão observados os seguintes Critérios de Elegibilidade no momento de sua aquisição:

- (h) LTV máximo de 70% (setenta por cento) e para os CRI sem *rating* terá um limite de LTV de 70% (setenta por cento);
- (i) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (j) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- (k) A somatória do *Overcollateral* prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 110% (cento e dez por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão;
- (l) Fundo de Reserva;
- (m) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro quando o CRI possuir mais de 20 contratos; e
- (n) *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo equivalente a (BBB-), em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos CRI, com limite máximo de 10% (dez por cento) de cada CRI sem *rating*.

Enquanto não forem adquiridos CRI ou outros Ativos Imobiliários, o Fundo poderá manter investimentos em Ativos de Liquidez, quais sejam: (a) títulos de emissão do tesouro nacional; (b) operações compromissadas com lastro em títulos públicos; (c) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB); e (d) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo; e/ou (e) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "a", "b", "c" e "d" acima.

XIII. INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em Cotas da 1ª Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 63 a 77 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas da 1ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

XIV. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

XV. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado entre os Coordenadores, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, e a Gestora, o Fundo contratou os Coordenadores para realizarem a distribuição das Cotas. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora e dos Coordenadores a partir da divulgação do Anúncio de Início.

Os Coordenadores poderão, sujeitos aos termos e às condições previstos no Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entendam adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição deverão aderir integralmente aos termos e condições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

O Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para as Corretoras Consorciadas, contendo as condições e os limites da obrigação ou participação de cada Corretora Consorciada que aderir à Oferta, deverá ser submetido previamente à apreciação da CVM.

As Corretoras Consorciadas que aderirem à Oferta deverão celebrar, com o Coordenador Líder, o respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição até a data da obtenção do registro da Oferta junto à CVM.

As Corretoras Consorciadas serão convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participarem da Oferta por meio de envio de Carta Convite por intermédio da B3, sendo certo que os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério, aceitar que outras Corretoras Consorciadas adiram à Oferta após o prazo previsto para aceitação na Carta Convite. Na referida Carta Convite, as Corretoras Consorciadas deverão conceder um mandato para que a B3 assine o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Corretoras Consorciadas em nome delas.

As Corretoras Consorciadas por meio da Carta Convite e do respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição das Participantes Especiais, após a divulgação do Aviso ao Mercado, comprometem-se a prestar estrita observância ao disposto no artigo 48, e incisos, da Instrução CVM 400, mais especificamente, mas a tanto não se limitando, às hipóteses compreendidas pelo período de silêncio, abstendo-se de se manifestar na mídia sobre (i) a Oferta; ou (ii) o Fundo, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de violação das disposições do referido artigo a Corretora Consorciada será descredenciada do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses, contados da data do descredenciamento, poderá, a critério dos Coordenadores da Oferta, não ser admitido nos consórcios de distribuição por eles coordenados.

Não será firmado contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez das Cotas no mercado secundário pelo Fundo.

XVI. FORMADOR DE MERCADO

Não haverá formador de mercado para as Cotas e a Oferta.

XVII. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenha realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição ou Contrato de Compra e Venda de Cotas.

XVIII. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA 1ª EMISSÃO

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	27/09/2019
2	Exigências da Oferta pela CVM	25/10/2019
3	Atendimento de Exigências da Oferta pela CVM	01/11/2019
4	Disponibilização do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	01/11/2019
5	Roadshow	04/11/2019
6	Início do Período de Reserva	18/11/2019
7	Vícios Sanáveis da Oferta pela CVM	18/11/2019
8	Atendimento de Vícios Sanáveis da Oferta	19/11/2019
9	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência	19/11/2019
10	Início do Período de Desistência	21/11/2019
11	Término do Período de Desistência	27/11/2019
12	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	04/12/2019
13	Final do Período de Reserva	06/12/2019
14	Disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início	09/12/2019
15	Data da Liquidação	16/12/2019
16	Divulgação do Anúncio de Encerramento	17/12/2019

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.** Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, ver Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta" na página 52 do presente Prospecto.

XIX. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO DA 1ª EMISSÃO

Comissões e Despesas ⁽¹⁾⁽²⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota da 1ª Emissão (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Custo de Distribuição			
- Comissão de Coordenação	600.000,00	0,6000	0,6000%
- Comissão de Distribuição	2.700.000,00	2,7000	2,7000%
- Assessores Legais	160.000,00	0,0818	0,0818%
- Taxa de Registro na CVM	300.000,00	0,3000	0,3000%
- Taxa de Registro na ANBIMA	3.536,00	0,0035	0,0035%
- Taxa de Registro e de Distribuição na B3	81.810,64	0,1600	0,1600%
- Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	100.000,00	0,1000	0,1000%
- Tributos	352.462,65	0,3525	0,3525%
- Outras Despesas ⁽³⁾	10.000,00	0,0100	0,0100%
Total	4.307.809,29	4,3078	4,3078%

⁽¹⁾ Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

⁽²⁾ Os custos relativos à Oferta serão arcados diretamente pelo Fundo.

⁽³⁾ Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta.

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada Instituição Participante da Oferta, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.

Taxa de Registro da Oferta: As cópias dos comprovantes do recolhimento das taxas de registro, relativas à distribuição pública das Cotas foram apresentadas à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

XX. ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em 31 de outubro de 2019 pela Gestora. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo VI.

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial o fator de risco “Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora”, na página 75 do Prospecto.

XXI. PRESTADORES DE SERVIÇO RELACIONADOS À OFERTA

Coordenador Líder

Breve Histórico

A Guide Investimentos S/A Corretora de Valores, instituição financeira, com principal escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Guide Investimentos”), é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela Global Financial Markets. Presente em 13 estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora H.H. Picchioni. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões. Hoje, a Guide Investimentos S/A Corretora de Valores possui mais de R\$18 bilhões sob custódia contratada, 71 mil clientes e mais de 300 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA. A Guide Investimentos vem sendo liderada por sócios com anos de experiência no mercado. A Guide Investimentos conta em sua plataforma com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, Renda Variável, mais de 80 Fundos de Investimentos, de 35 gestores distintos, bem como possui uma Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos. A Guide Investimentos fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de especialistas financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos exclusivos e especializados.

Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário;

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

Coordenadores Contratados

São a **(i)** Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, e **(ii)** Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08.

Formador de Mercado

A presente Oferta não conta com serviços de formador de mercado.

XXII. REMUNERAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Pelos serviços de coordenação das Cotas da 1ª Emissão, o Coordenador Líder fará jus às comissões previstas a seguir:

- Comissão de Coordenação e Estruturação: O Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de coordenação e estruturação da Oferta, o valor correspondente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) calculado com base no volume efetivamente colocado da Oferta, conforme verificado nos documentos finais da emissão, e que deverá considerar inclusive o eventual volume alocado por meio de Cotas do Lote Adicional ("Comissão de Coordenação e Estruturação"); e
- Comissão de Distribuição: O Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de distribuição, o valor equivalente a 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento) calculado sobre o volume total de cotas efetivamente colocadas pelo conjunto de intermediários, considerando o Coordenador Líder, Coordenadores Contratados e Corretoras Consorciadas ("Comissão de Distribuição").

A Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados e eventuais Corretoras Consorciadas, a critério do Coordenador Líder e conforme previsto abaixo. Neste caso, o Coordenador poderá instruir a Gestora e a Administradora para que o Fundo pague diretamente aos Coordenadores Contratados e/ou às Corretoras Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder.

Do total recebido a título de Comissão de Distribuição, o Coordenador Líder repassará a cada Coordenador Contratado o valor equivalente à aplicação do percentual fixo de 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento) calculado sobre o volume de cotas colocadas pelo respectivo Coordenador Contratado.

Em relação às Corretoras Consorciadas, do total recebido a título de Comissão de Distribuição, o Coordenador Líder repassará a cada Corretora Consorciada o valor correspondente à aplicação do percentual abaixo especificado, conforme o valor distribuído pela Corretora Consorciada, sendo que o percentual será fixo, aplicado sobre o volume total distribuído pela respectiva Corretora Consorciada:

Volume Distribuído	Percentual de Comissão
Até R\$ 5.000.000,00	2,20%
Entre R\$ 5.000.000,00 e R\$ 10.000.000,00	2,50%
Acima de R\$ 10.000.000,00	2,70%

O Fundo arcará com todos os tributos incidentes sobre a remuneração e reembolsos devidos aos Coordenadores da Oferta no âmbito da Oferta e deverá fazer os pagamentos devidos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Oferta, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes.

As remunerações previstas acima serão pagas pelo Fundo, após a liquidação das Cotas objeto desta Oferta, como despesa e encargo do Fundo.

XXIII. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER

As declarações da Administradora e do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto como Anexo VII.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

XXIV. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como outros atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Todos os atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo, bem como editais de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais de Cotistas, serão divulgados nos termos do Regulamento e da seção "Publicidade e Informações Relevantes" deste Prospecto, conforme páginas 83 a 87.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. FATORES DE RISCO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO DA OFERTA

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

Com a entrada em vigor do novo artigo 39 da Instrução CVM 472, conforme alterado pela Instrução da CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, a integralidade dos riscos atualizados e inerentes ao investimento no Fundo está disponível aos respectivos investidores por meio deste formulário eletrônico elaborado nos moldes do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e disponibilizado na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.brltrust.com.br), de modo que, os investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

I. RISCO TRIBUTÁRIO

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196/2005, haverá isenção 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, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

II. LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

III. RISCOS DE MERCADO

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos de acordo com a Política de Investimento estabelecida no item 4 do Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

IV. FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

V. RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e,

consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

VI. RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS

Os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

VII. RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ

O Fundo poderá ter sua carteira 100% (cem por cento) investida em Ativos de Liquidez, especialmente durante o período de integralização de recursos no âmbito da Oferta e até o atingimento do Volume Mínimo da Oferta, nos termos do artigo 8.9 do Regulamento. Pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, a aquisição e manutenção de Ativos de Liquidez na carteira do Fundo podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

VIII. RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

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

Adicionalmente, conforme previsto no subitem 4.9.1 do Regulamento, 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, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472. Sendo assim, a concentração por patrimônio separado está limitada ao percentual acima; todavia, a concentração por devedor poderá ser superior àquela determinada no subitem 4.9.1 do Regulamento.

IX. RISCOS DO PRAZO

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

X. RISCO DE CRÉDITO

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

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

XI. RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI E CONSOLIDAÇÃO DE IMÓVEIS NA CARTEIRA

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

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

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

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

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

A existência de imóveis na carteira do Fundo como resultado do processo de execução de garantias, conforme previsto no Artigo 4.2.5 no Regulamento, poderá agregar também riscos inerentes à própria existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, tais como risco do mercado imobiliário, risco de vacância, risco de administração dos imóveis, riscos relacionados à negociação e renovação dos contratos de aluguel, riscos ambientais, entre outros. Considerando que a gestão direta de imóveis não constitui o objetivo do Fundo, a eventual existência desses ativos na carteira do Fundo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo.

XII. RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

XIII. RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO (E DE EVENTUAIS NOVAS OFERTAS DE COTAS SUBSEQUENTES) E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS

No âmbito da 1ª Emissão de Cotas do Fundo (e de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do Fundo caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao Volume Mínimo Inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes, a possibilidade é de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o Volume Mínimo Inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de Cotas subsequente), a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, sendo que, na 1ª Emissão, o Fundo será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos Encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito de cada oferta do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais Investidores farão jus ao recebimento do valor por Cota da respectiva emissão integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da respectiva emissão canceladas, deduzidos os tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais Investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de "Risco de Crédito" e de "Risco de Mercado", bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos Encargos do Fundo.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das Cotas o está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

XIV. RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DE OFERTA DAS COTAS

Os Prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade alvo descrita no Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.

XV. COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, POSSIBILIDADE DE APOORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, a Gestora,

o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XVI. O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE NOVAS COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA OU REDUÇÃO DA RENTABILIDADE

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos, seja mediante aprovação em Assembleia Geral ou mediante utilização de Capital Autorizado. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.

XVII. 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, incluindo aquela referente à 1ª Assembleia Geral conforme explanado no item item "Conflito de Interesses e 1ª Assembleia Geral" à página 29 deste Prospecto. 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 para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

XVIII. RISCO DE GOVERNANÇA

Não podem votar nas Assembleias Gerais, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas.

XIX. RISCO JURÍDICO E REGULATÓRIO

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 base 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 adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

XX. RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472.

Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo do Coordenador Líder, pertencente ao mesmo conglomerado financeiro da Gestora. Não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Adicionalmente, no âmbito da 1ª Assembleia Geral que está estimada para ser realizada em 18 de dezembro de 2019, conforme explicitado no item “Conflito de Interesses e 1ª Assembleia Geral” à página 29 deste Prospecto, os Cotistas poderão aprovar a possibilidade de o Fundo adquirir CRI e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, bem como valores mobiliários constantes da carteira de outros fundos de investimento geridos pela Gestora, caracterizados como ativos com conflito de interesse nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, a exclusivo critério da Gestora, desde que observadas as seguintes condições:

- I. os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado;
- II. quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP);
- III. quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via *bookbuilding*, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta está em conformidade com aquela praticada no mercado;
- IV. os ativos deverão obedecer aos Critérios de Elegibilidade previstos neste Regulamento, se aplicável, devendo a Gestora preparar memorando com detalhamento das características da operação e sua aderência à política de investimentos do Fundo;
- V. o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a Gestora e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472; e
- VI. a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição.

Nesse sentido, não é possível assegurar que as contratações ou aquisições de ativos acima reportadas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial ou que afetem a imparcialidade na atuação da Gestora em relação aos ativos do Fundo, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

XXI. RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

Sem prejuízo do Valor Máximo de Investimento aplicável aos Investidores que subscreverem Cotas da 1ª Emissão, poderá ocorrer a situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, 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, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

XXII. NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

A realização de investimentos no Fundo expõe o Investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Assim, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

XXIII. RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL

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

XXIV. RISCOS RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI, ÀS LH E ÀS LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

XXVI. 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 aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade 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, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

XXVII. RISCO RELATIVO À DESVALORIZAÇÃO OU PERDA DOS IMÓVEIS QUE GARANTEM OS CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

XXVIII. RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, considerando que o Regulamento do Fundo não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do Fundo à Política de Investimento descrita no Regulamento, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério da Gestora.

XXIX. RISCO DE INEXISTÊNCIA DE OPERAÇÕES DE MERCADO EQUIVALENTES PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DO ÁGIO E/OU DESÁGIO APLICÁVEL AO PREÇO DE AQUISIÇÃO

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

XXX. RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

XXXI. RISCO DECORRENTE DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CMN Nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores/coobrigados dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia da Administradora, da Gestora, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

XXXII. RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELA GESTORA

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

XXXIII. RISCO DECORRENTE DA NÃO OBRIGATORIEDADE DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES

O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

XXXIV.RISCO DECORRENTE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE GESTÃO PARA OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento nos mesmos ativos do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, observada a política de alocação da Gestora, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

XXXV. RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS PREVISTOS NO ÂMBITO DA OFERTA

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição da Oferta, não sejam subscritas todas as Cotas da referida emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

XXXVI.RISCO DA MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

XXXVII. RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA

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

XXXVIII. RISCO OPERACIONAL

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

XXXIX. CLASSE ÚNICA DE COTAS

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

XL. O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER A REDUÇÃO DA LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

A participação na Oferta de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderão optar por manter as suas Cotas fora de circulação. A Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

XLI. RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA

Conforme disposto no item “Negociação das Cotas da 1ª Emissão”, na seção “Termos e Condições da Oferta” na página 54 deste Prospecto, as Cotas da 1ª Emissão de titularidade de eventual subscritor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme cronograma estimativo da Oferta constante na página 58 deste Prospecto. Sendo assim, o investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas da 1ª Emissão subscritas até o seu encerramento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Em linha com o Capítulo XIV do Regulamento, adota-se como regra geral que os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso ocorram aplicações deste caráter, sua carteira está sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte (“IRRF”), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, aplicações efetuadas pelo FUNDO nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033/2004 não estão sujeitas à incidência do IRRF.

Em linha com a manifestação da Receita Federal do Brasil (“RFB”), emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. O imposto pago pela carteira do FUNDO poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

As aplicações realizadas pelo Fundo, em regra, estão sujeitas atualmente à incidência do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários (“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 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos 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, nos termos da legislação aplicável.

No que diz respeito a Cotistas residentes no Brasil, os rendimentos e ganhos auferidos pelos cotistas residentes no Brasil, sujeitam-se à incidência do IRRF na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Além disso, visto que o Fundo é constituído como condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo. Cumpre ressaltar que são isentos do IRRF 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. Tal verificação será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro. Por fim, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas para amortização das cotas. Já quanto à alienação de cotas, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Regulamento.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus cotistas, observados certos requisitos. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do IRPJ para investidores pessoa jurídica. 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 6.306/2007, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Os ganhos de capital auferidos por cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585/15. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, 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. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

7. PUBLICIDADE E INFORMAÇÕES RELEVANTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PUBLICIDADE E INFORMAÇÕES RELEVANTES

I. INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

A Administradora prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida ("Informações do Fundo").

As Informações do Fundo serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.brltrust.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora.

A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.brltrust.com.br) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora, simultaneamente à divulgação das Informações do Fundo referida no parágrafo acima, enviará as Informações do Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As Informações do Fundo poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Cumprida a Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes relativos ao Fundo.

Considera-se relevante, para os efeitos do parágrafo acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

II. REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM E À ENTIDADE ADMINISTRADORA DO MERCADO ORGANIZADO

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item "Informação aos Cotistas" acima, enviar as informações à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

III. INFORMAÇÕES RELEVANTES E ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou desta Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

Tel.: (11) 3133-0350

Website: www.brltrust.com.br

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início, clicar no seguinte link <<https://www.brltrust.com.br/?administracao=arc-credito-i-fidc-np&lang=pt>>, e, neste website, localizar "Selecione o Fundo" e selecionar "Rio Bravo Crédito Imobiliário IV FII", e, então, localizar o Prospecto e o Anúncio de Início, bem como demais documentos do Fundo e da Oferta.

Rio Bravo Investimentos Ltda.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, na Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 3509 6600

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

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início, neste website localizar, na seção “Renda Fixa”, o fundo “Rio Bravo Crédito Imobiliário IV”, clicar na opção “Ver Mais” e, então, acessar o link “Página do fundo”, onde podem ser encontrados o Prospecto e o Anúncio de Início.

Guide Investimentos S.A Corretora de Valores

Rua Boa Vista, nº356, 7º andar, na Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 3576 6369

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

Para acessar o Prospecto, neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e clicar em “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e clicar em “Anúncio de Início”.

Genial Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários

Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702, na cidade do Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (11) 3206-8129

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

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início, neste site clicar em “Investimentos”, em seguida, clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar no símbolo “+” ao lado de “RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Prospecto e o Anúncio de Início.

Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4º andar, na cidade de São Paulo - SP

Tel.: (11) 2142-088

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

Para acessar o Prospecto, clicar no link (<http://www.necton.com.br/>) e neste *website*, clicar em Investimentos, acessar “Ofertas Públicas” e buscar por “1ª Emissão do FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV - Fundo De Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto e o Anúncio de Início, bem como demais documentos do Fundo e da Oferta.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

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

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: <http://www.cvm.gov.br>

Para acessar o Prospecto, Anúncio de Início e demais documentos da Oferta e do Fundo, neste website acessar “Menu”, clicar no link “Informações de Regulados”, clicar no link “Fundos de Investimento”, clicar no link “Consulta Informações de Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, digitar no primeiro campo “Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar no link “Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – Fundo de Investimento Imobiliário”, em seguida, clicar no link “Documentos Eventuais” no menu “Documentos Associados”.

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br>

Para acessar o Prospecto, Anúncio de Início e demais documentos da Oferta, neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 1ª Emissão" e, então, localizar o Prospecto, Anúncio de Início e demais documentos da Oferta.

Atendimento aos Cotistas

Aplicando no Fundo, ao Investidor será disponibilizada uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos relacionados ao Fundo e/ou ao Regulamento, contate quaisquer dos Coordenadores da Oferta, nos contatos indicados na seção "Identificação e Relacionamento entre as Partes" na página 39 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. ANEXOS

- ANEXO I** - CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO II** - REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO III** - PEDIDO DE RESERVA
- ANEXO IV** - BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
- ANEXO V** - TERMO DE ADESÃO
- ANEXO VI** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VII** - DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA

(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.

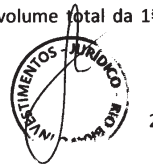
6. Designar a Ernst & Young Auditores Independentes S/S, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar, Botafogo, CEP 22250-040, como auditor independente do Fundo.

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 – FI**", 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
Ipesp 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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

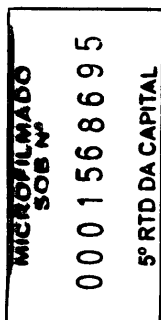
Por este instrumento particular ("Instrumento de Alteração"), **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administrador do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído na forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 30.647.758.0001-87 ("Administrador" e "Fundo", respectivamente).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – Fundo de Investimento Imobiliário" celebrado pelo Administrador em 30 de maio de 2018, devidamente registrado em 30 de maio de 2018, sob o n.º 1.535.685, no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Instrumento de Constituição"), que também aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão" e "Cotas da 1ª Emissão") e o teor de seu regulamento vigente ("Regulamento");
- (ii) até a presente data não foi realizada qualquer subscrição ou integralização de Cotas da 1ª Emissão do Fundo; e
- (iii) o Administrador deseja (i) transferir a administração fiduciária do Fundo à **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Novo Administrador"), (ii) retificar a 1ª Emissão de cotas do Fundo, (iii) contratar prestadores de serviço para o Fundo, e (iv) realizar alterações ao Regulamento.

RESOLVE o Administrador deliberar por:

- 1. A transferência da administração fiduciária do Fundo para o Novo Administrador, a partir do fechamento do mercado do dia 24 de setembro de 2019 ("Data de Transferência"). O Novo Administrador, neste ato, aceita a indicação e declara que assume total responsabilidade por todos os atos por ele praticados, relacionados, direta ou indiretamente, à administração fiduciária do Fundo, a partir da Data da Transferência, exclusive, ratificando as aprovações discriminadas nos itens "1" e "2" da presente ata.
- 2. O Novo Administrador, neste ato, retifica a 1ª Emissão de Cotas do Fundo aprovada por meio do Instrumento de Constituição, que passará a ser compreendida da seguinte forma:
 - a) Espécie de Distribuição: emissão de 1.000.000 (um milhão) de Cotas do Fundo, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota"), totalizando o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de Reais) na respectiva data de emissão ("Volume Total da Oferta"), qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"). As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400/03" e "Oferta"), sendo permitida a colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que seja

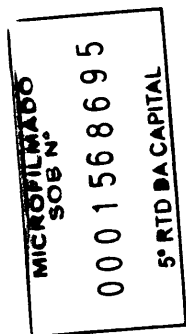


colocado, pelo menos, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão ("Volume Mínimo da Oferta");

- b) Público-Alvo da Oferta: investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.
- c) Lotes Adicional e Suplementar: Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da 1ª Emissão poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03, de até 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão. Não haverá possibilidade de exercício de lote suplementar de cotas.
- d) Investimento Mínimo ou Máximo: não haverá investimento mínimo ou máximo no âmbito da Oferta;
- e) Registro para distribuição e negociação das Cotas da 1ª Emissão: as Cotas da 1ª Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário, em ambiente de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3");
- f) Condições de subscrição e integralização: a integralização de cada uma das Cotas da 1ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da liquidação da Oferta. Cada um dos investidores interessados em subscrever Cotas da 1ª Emissão deverá fazê-lo por meio de pedido de reserva endereçado à instituição participante da oferta contratada para a distribuição das Cotas da 1ª Emissão. O investidor deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 1ª Emissão que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à instituição participante à qual tenha apresentado seu pedido de reserva. A liquidação dos pedidos de reserva, conforme aplicável se dará em uma única data de liquidação, a ser fixada entre as partes envolvidas na distribuição e devidamente informada no prospecto de distribuição das Cotas da 1ª Emissão, de acordo com o Valor da Cota e observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no pedido de reserva;
- g) Custos de distribuição: os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos a serem definidos nos documentos da Oferta.

3. Neste ato, o Novo Administrador contrata os seguintes prestadores de serviços do Fundo:

- a. Ratificar a contratação da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.** sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, para realizar a gestão da carteira do Fundo;
- b. A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, para a prestação de serviços de escrituração, custódia, tesouraria, controle e



processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

- c. **A GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, com sede na Rua Boa Vista, nº356, 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder"), para a distribuição das Cotas da 1ª Emissão nos termos dos documentos da Oferta.
4. Neste ato, o Novo Administrador aprova o novo teor do Regulamento do Fundo, já compreendendo a 1ª Emissão de Cotas ratificada por meio do presente Instrumento, e que integra o presente instrumento como Anexo I;

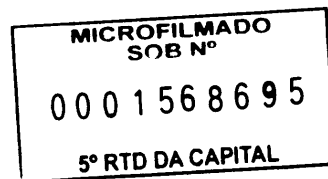
Estando assim deliberado este Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 2 (duas) vias.

São Paulo, 26 de setembro de 2019.

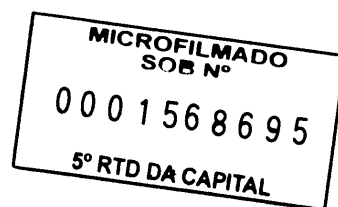
Evandro Gamba Bucchini
Vandio B.
RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.
Administradora

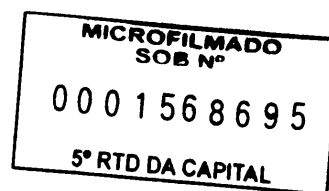
Carmelita do Carmo Silva

Paulo Roberto
CPF: 123.456.789-01
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Novo Administrador



ANEXO I
REGULAMENTO DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO





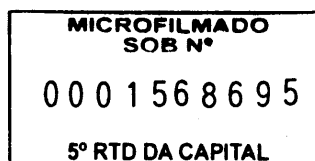
**REGULAMENTO DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

São Paulo, 26 de setembro de 2019.

**REGULAMENTO DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**
CNPJ nº 30.647.758.0001-87

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO	3
CAPÍTULO II - DO OBJETO	3
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO DO FUNDO	3
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	7
CAPÍTULO V - DAS COTAS	11
CAPÍTULO VI - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO	11
CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	13
CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL	14
CAPÍTULO IX - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	17
CAPÍTULO X - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS	18
CAPÍTULO XI - DA REMUNERAÇÃO	18
CAPÍTULO XII - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA	20
CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	21
CAPÍTULO XIV - DA TRIBUTAÇÃO	21
CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	23



**REGULAMENTO DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**
CNPJ nº 30.647.758.0001-87

**CAPÍTULO I
DO FUNDO**

Art. 1º - O **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo"), é constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas em geral, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo 1º - O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Parágrafo 2º - Para fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários – Gestão Ativa".

Parágrafo 3º O público-alvo do Fundo é composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

**CAPÍTULO II
DO OBJETO**

Art. 2º - O Fundo tem por objeto o investimento em ativos imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) preponderantemente, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), (ii) Letras Hipotecárias ("LH"), (iii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII"), (v) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("FIDC"), (vi) debêntures ("Debêntures"), (vii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"), (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472/08 (os subitens (i) a (viii), em conjunto, "Ativos Imobiliários").

Parágrafo 1º - Os Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos a livre critério da Administradora, conforme orientação da Gestora, e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas ("Assembleia Geral"), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo prevista no Capítulo IV abaixo.

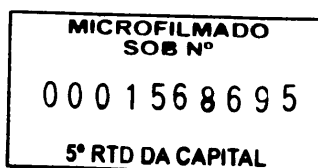
Parágrafo 2º - O objetivo do Fundo é o de proporcionar aos Cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros ("CDI") bruto por meio de obtenção de renda a partir do investimento em Ativos Imobiliários ou, eventualmente, por meio de ganho de capital em eventuais transações realizadas com Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo 3º - O objetivo acima não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

**CAPÍTULO III
DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO DO FUNDO**

Art. 3º - O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional das

SP - 26173824v5



3

Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora").

Parágrafo 1º - A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, cabendo-lhe:

- (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos titulares de cotas de emissão do Fundo (respectivamente, "Cotistas" e "Cotas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos e Ativos de Liquidez e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo;
- (c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados;
- (d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;
- (f) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" até o término do procedimento;
- (h) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;
- (i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (j) observar as disposições constantes deste Regulamento e dos prospectos de emissão de Cotas do Fundo, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; e
- (l) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a cotista a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (m) zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança; e

SP - 26173824v5



4

(n) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor, bem como prestadores de serviço para distribuição de cotas do Fundo ou consultoria especializada, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º - A Administradora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 3º - É vedado à Administradora, Gestora e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo.

Parágrafo 4º - A contratação de partes relacionadas à Administradora, Gestora e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 5º - A Administradora deverá prestar ao Fundo os seguintes serviços: (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas; e (iii) custódia de ativos financeiros. A Administradora, com a anuência da Gestora, poderá contratar terceiros para a prestação dos serviços referidos neste Parágrafo.

Parágrafo 6º - As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 7º - A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora (www.brtrust.com.br) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 8º - A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as 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.

Art. 4º - A gestão da carteira do Fundo será exercida pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.864.607/0001-08 ("Gestora").

Parágrafo 1º - Constituem obrigações e responsabilidades da Gestora, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre a Administradora e a Gestora:

(a) orientar a Administradora no que tange a identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

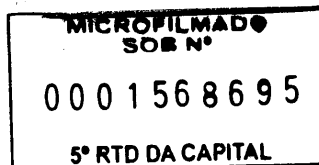
(b) orientar a Administradora no que tange à celebração dos contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(c) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;

SP - 26173824v5



5



- (d) orientar a Administradora no que tange à necessidade de nova emissão de Cotas do Fundo pela utilização do Capital Autorizado ou, se for o caso, mediante convocação de Assembleia Geral;
- (e) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (f) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;
- (g) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo; e
- (h) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º - A Administradora confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que esta adquira os Ativos Imobiliários, conforme a política de investimento do Fundo, bem como quaisquer Ativos de Liquidez nos termos previstos neste Regulamento.

Parágrafo 3º - O direito de voto do Fundo em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo Fundo será exercido pela Administradora ou pela Gestora, mediante outorga de procuração específica pela Administradora, nos termos do contrato de gestão.

Art. 5º - É vedado à Administradora e à Gestora, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o empreendedor na hipótese de eventual aquisição de direitos reais relativos a bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, eleito nos termos deste Regulamento;
- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na



legislação, na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(l) 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização e nas hipóteses em que tais ações ou outros valores mobiliários sejam adquiridos em virtude de excussão de garantias vinculadas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo;

(m) 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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista na alínea "j" não impede a eventual aquisição, pelo Fundo, de imóveis na hipótese prevista no Art. 13 deste Regulamento sobre os quais já tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º - Observadas as vedações constantes no Art. 5º, acima, 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 IV DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora segundo a política de investimentos prevista neste Capítulo de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequadas para o investimento realizado, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas advindo da sua negociação no mercado secundário. A política de investimentos prevista neste Capítulo só poderá ser alterada mediante deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pela Gestora consistirá na aplicação de recursos do Fundo em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos preponderantemente por meio de investimentos em CRI; e (ii) auferir resultados com qualquer outro Ativo Imobiliário previsto neste Regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item "i" acima.

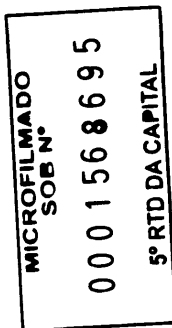
Parágrafo 2º - O investimento em CRI deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 3º - O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, para enquadrar o Fundo ao valor mínimo de investimento em CRI conforme previsto no Parágrafo 2º, acima.

Parágrafo 4º - Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 5º Os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez (conforme definido abaixo) poderão ser adquiridos ou negociados sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.

Art. 7º - Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em CRI, a Gestora observará os seguintes critérios de elegibilidade, aplicáveis conforme a natureza dos créditos imobiliários de lastro, conforme abaixo:



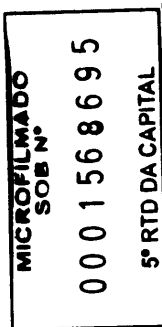
I. Imóveis Comerciais: em relação a CRI lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis comerciais, serão observados os seguintes critérios de elegibilidade no momento de sua aquisição:

- (a) Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value*, ou "*LTV*") máximo de 85% e para os CRI sem *rating* terá um limite de LTV de 70%;
- (b) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (c) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- (d) A somatória do *Overcollateral* (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 110% do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por "*Overcollateral*" a razão de garantia do saldo devedor (valor presente dos direitos creditórios sobre o saldo devedor da dívida) e a razão do fluxo mensal (recebíveis no mês sobre PMT a ser paga);
- (e) Fundo de Reserva;
- (f) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro quando o CRI possuir mais de 20 contratos; e
- (g) *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a (BBB-), em pelo menos 50% dos CRI, com limite máximo de 10% de cada CRI sem *rating*.

II. Imóveis Residenciais: em relação a CRI lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis residenciais, serão observados os seguintes critérios de elegibilidade no momento de sua aquisição:

- (a) LTV máximo de 85% e para os CRI sem *rating* terá um limite de LTV de 70%;
- (b) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (c) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- (d) A somatória do *Overcollateral* prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 110% do valor da operação, na respectiva data de emissão;
- (e) Fundo de Reserva;
- (f) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro; e
- (g) *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo equivalente a (BBB-), em pelo menos 50% dos CRI, com limite máximo de 10% de cada CRI sem *rating*.

III. Outros: em relação a CRI lastreados em créditos imobiliários que não se enquadrem nos incisos I e II, acima, serão observados os seguintes critérios de elegibilidade no momento de sua aquisição:



- (a) LTV máximo de 70% e para os CRI sem *rating* terá um limite de LTV de 70%;
- (b) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (c) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- (d) A somatória do *Overcollateral* prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 110% do valor da operação, na respectiva data de emissão;
- (e) Fundo de Reserva;
- (f) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro quando o CRI possuir mais de 20 contratos; e
- (g) *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo equivalente a (BBB-), em pelo menos 50% dos CRI, com limite máximo de 10% de cada CRI sem *rating*.

Art. 8º - As LH e LCI a serem investidas pelo Fundo deverão obrigatoriamente, no momento da aquisição ou da sua renovação da LH ou da LCI pelo Fundo, ter como emitentes instituições financeiras com classificação de risco mínima equivalente a (BBB) dada pela Standard & Poors, Fitch Rating ou Moody's.

Art. 9º - Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do Fundo deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário na forma de que trata a Lei nº 9.514/97.

Art. 10 - O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, ou enquanto não aplicar em Ativos Imobiliários, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) títulos de emissão do tesouro nacional; (b) operações compromissadas com lastro em títulos públicos, (c) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB); (d) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo; e/ou (e) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "a", "b", "c" e "d" acima (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a", "b", "c", "d" e "e" acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

Art. 11 - A Gestora, em sua função de orientar a Administradora no que tange aos investimentos do Fundo, terá discricionariedade na seleção e proposta de diversificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento prevista neste capítulo, não tendo a Gestora nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no Art. 6º e respectivos parágrafos, acima.

Art. 12 - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral,



nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo Único – Os Cotistas poderão aprovar, em Assembleia Geral a ser realizada após o encerramento da oferta pública da 1ª (primeira) emissão de Cotas, a possibilidade de o Fundo adquirir CRI e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, bem como valores mobiliários constantes da carteira de outros fundos de investimento geridos pela Gestora, caracterizados como ativos com conflito de interesse nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472/08, a exclusivo critério da Gestora, desde que observadas as seguintes condições:

- I. os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado;
- II. quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP);
- III. quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via *bookbuilding*, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta está em conformidade com aquela praticada no mercado;
- IV. os ativos deverão obedecer aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, se aplicável, devendo a Gestora preparar memorando com detalhamento das características da operação e sua aderência à política de investimentos do Fundo;
- V. o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a Gestora e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472/08; e
- VI. a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição.

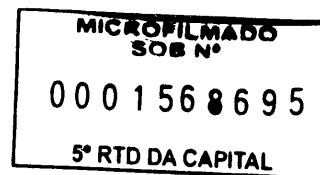
Art. 13 - Sem prejuízo da política de investimento do Fundo prevista neste Capítulo e apesar de não ser objeto do Fundo o investimento nessa classe de ativos, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo.

Parágrafo 1º - Nos casos previstos no *caput*, os imóveis deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

Parágrafo 2º - A estratégia de cobrança dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo.

Art. 14 - O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO V DAS COTAS



Art. 15 - As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O Fundo manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º Não haverá limite máximo para a subscrição de cotas por potenciais investidores do Fundo.

Art. 16 - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

Art. 17 - O titular de cotas do Fundo:

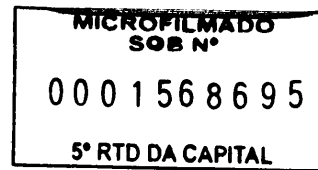
- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimento integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Art. 18 - A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

CAPÍTULO VI DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Art. 19 - A cada nova emissão de Cotas do Fundo, seja mediante utilização do Capital Autorizado (conforme definido abaixo) ou mediante deliberação em Assembleia Geral, as Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo 1º - O Fundo realizou a sua 1ª (primeira) emissão de Cotas, sendo emitidas 1.000.000 (um milhão) de Cotas do Fundo, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de Reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), sendo as Cotas da 1ª (primeira) emissão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400/03"), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que seja colocado, pelo menos, 300.000 (trezentos mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão ("Volume Mínimo da Oferta"). Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03, de até 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão, equivalentes em conjunto a até 20%



(vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.

Parágrafo 2º - As Cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - Caso adote a subscrição parcial de cotas, o ato do administrador ou Assembleia Geral que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do Fundo.

Parágrafo 4º - O prazo máximo para a subscrição das cotas previstas no caput deste Artigo é de até 6 (seis) meses, contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Parágrafo 5º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada, a distribuição anterior.

Parágrafo 6º - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Parágrafo 7º - A oferta pública de cotas do Fundo será realizada com a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, sendo certo que outras instituições poderão ser contratadas para participação da oferta e da distribuição pública de cotas.

Parágrafo 8º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo.

Art. 20 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, salvo o disposto nos Parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o Fundo seja isento de tributação sobre sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Art. 21 - Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias;
- III. Salvo deliberação em contrário dos Cotistas tomadas no âmbito da Assembleia Geral, será sempre garantido direito de preferência aos Cotistas na nova emissão, sendo permitida a cessão do direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e
- IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

MICROFILMADO
SOB N°

0001568695

5º RTD DA CAPITAL

Art. 22 - Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, seguindo a orientação da Gestora, poderá autorizar futuras emissões de cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas por meio da Assembleia Geral e alteração deste Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 1º - Caberá à Administradora, seguindo a orientação da Gestora, estabelecer os termos e condições aplicáveis às cotas emitidas do Capital Autorizado, incluindo, sem limitação, os respectivos valores unitários das cotas, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das cotas, a modalidade e o regime da distribuição de tais novas Cotas, aplicando-se, no que couber, o disposto no Parágrafo 5º abaixo.

Parágrafo 2º - A Administradora somente poderá autorizar emissões com o Capital Autorizado caso o capital comprometido com a última emissão de cotas à época seja maior do que 75% (setenta e cinco por cento) do valor da emissão pretendida com o Capital Autorizado.

Parágrafo 3º - Caberá à Administradora, ainda, comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência mencionado no Art. 22, inciso III, acima, observados o disposto na legislação em vigor aplicável e os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, conforme aplicável.

Parágrafo 4º - O preço de emissão de novas cotas no âmbito do Capital Autorizado deverá ser fixado levando em consideração o valor patrimonial das cotas em circulação, sua cotação em bolsa, ou as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

CAPÍTULO VII

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 23 - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 1º - O Fundo, observado o Parágrafo 2º abaixo, deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Os rendimentos auferidos no semestre poderão, a critério da Gestora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 1º e Parágrafo 2º acima, a Administradora, por recomendação da Gestora, poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora e/ou pela Gestora a respeito da retenção realizada, na qual os Cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 4º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 5º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 6º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 1º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção prevista no Parágrafo 3º, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO VIII DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 24 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo na hipótese de Capital Autorizado;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- IX. Eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

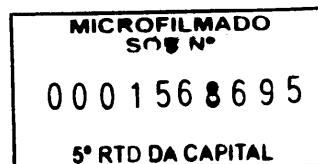
Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviço do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas por meio de comunicação escrita.

Parágrafo 4º - As demonstrações contábeis do Fundo que não contiverem ressalvas, serão automaticamente aprovadas, no caso de a assembleia correspondente não ser instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas do Fundo.





Art. 25 - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer com (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Art. 26 - A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o parecer do auditor independente; (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e (iv) o relatório dos representantes de Cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Art. 25 acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Art. 25, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 27 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Art. 24 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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



II. Metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver ~~até 100 (cem) Cotas.~~

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no mesmo estabelecido no Parágrafo 3º do Art. 25, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de Consulta Formal.

Parágrafo 6º - O envio de informações por meio eletrônico previsto no Parágrafo 5º acima depende de anuência do cotista do Fundo, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo 7º - Os Cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

Art. 28 - O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora do Fundo mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item I do Art. 28 acima.

Parágrafo 2º - A Administradora que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a Administradora pode exigir: (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.

Parágrafo 4º - É vedado à Administradora: (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 no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Art. 29 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

MICROFILMADO
SOB N°

0001568695

5º RTD DA CAPITAL

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I. A Administradora ou a Gestora;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- III. Empresas ligadas à Administradora ou aa Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro 1976, conforme alterada, e conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO IX DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 30 - O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo 1º - Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, na proporção de Cotas detidas por cada Cotista, após a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, em observância do procedimento previsto no artigo 51 da Instrução CVM 472 e demais regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

MICROFILMADO
SOM N°

0001568695

5º RTD DA CAPITAL

CAPÍTULO X DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Art. 31 - A Assembleia Geral do Fundo poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e 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.

Parágrafo 2º - Salvo disposição contrária aprovada em Assembleia Geral, os representantes de cotistas não serão remunerados e deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente poderá exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista do Fundo;
- II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO

Art. 32 - Pela prestação dos serviços de administração e gestão, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais, corrigidos anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM na data base a partir da data de início do Fundo, sendo que desse valor 0,60% (seis décimos

por cento) serão destinados à Gestora, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços ("Taxa de Administração").

Parágrafo 1º – Além da parcela destinada à Gestora, a Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da taxa de administração, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Parágrafo 2º – Pela prestação dos serviços de custódia e de controladoria ao Fundo, a Administradora fará jus a uma remuneração agregada correspondente ao montante de 0,20% (dois décimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser descontada da Taxa de Administração e paga nas mesmas condições previstas no Art. 32 acima, sendo, em qualquer caso, assegurado o pagamento de um valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser descontada do valor mínimo da Taxa de Administração, pelos serviços descritos neste Parágrafo.

Parágrafo 3º – Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, será devido à Administradora o valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, a ser descontado da Taxa de Administração e pago nas mesmas condições previstas no Art. 32 acima, sendo, em qualquer caso, assegurado o pagamento de um valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser descontada do valor mínimo da Taxa de Administração, pelos serviços descritos neste Parágrafo.

Art. 33 - Será devida uma taxa de performance à Gestora, independentemente da Taxa de Administração, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI ("Taxa de Performance").

Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da Administradora, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 2º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance se iniciará no 1º (primeiro) dia útil de janeiro de 2020, utilizando-se como base a cota patrimonial do último dia útil de dezembro de 2019, e se encerrará no último dia útil de junho de 2019.

Parágrafo 3º - A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

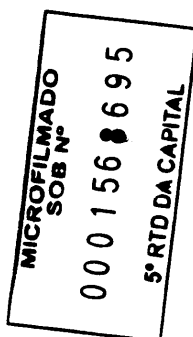
Onde:

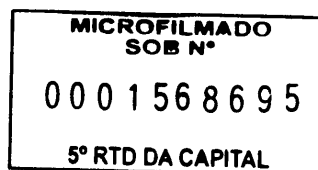
CB = cota base correspondente ao valor unitário de emissão das cotas de cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada por 110% do CDI. CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CPajustada = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas por todo o período de apuração.

Parágrafo 4º - Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada, não haverá cobrança de Taxa de





Performance.

Parágrafo 5º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

Parágrafo 6º - Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

CAPÍTULO XII

DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA

Art. 34 - A Administradora ou a Gestora podem ser substituídas nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia ou descredenciamento, ficará a Administradora obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia ou descredenciamento, e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento da Administradora, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral referida no Parágrafo 1º acima, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da respectiva renúncia.

Parágrafo 3º - No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, 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, observado o previsto neste Regulamento.

Parágrafo 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser proferida a averbação referida no Parágrafo 1º, item (ii), deste Art. 34.

Parágrafo 5º - Aplica-se o disposto no Parágrafo 1º, item (ii), deste Art. 34, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo, observado o previsto neste Regulamento.

Parágrafo 6º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação do Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação.

Parágrafo 7º - Nas hipóteses referidas neste Art. 34, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 8º - A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 9º - A Assembleia Geral que destituir a Administradora ou Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o previsto neste Regulamento.



Parágrafo 10º - Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta da Administradora os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XIII DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 35 - O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Parágrafo 4º - O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

CAPÍTULO XIV DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do Fundo

Art. 36 - Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Parágrafo Único - Caso o Fundo aplique 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, sua carteira estará sujeita 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).

Art. 37 - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte ("IRRF"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei no 11.033/04 não estão sujeitas à incidência do IRRF.

Art. 38 - Em linha com a manifestação da Receita Federal do Brasil ("RFB"), emitida por meio da Solução de Consulta - Cosit nº. 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

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

Art. 39 - As aplicações realizadas pelo Fundo, em regra, estão sujeitas atualmente à incidência do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("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.

Parágrafo Único - 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, nos termos da legislação aplicável.

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

Art. 40 - Os rendimentos e ganhos auferidos pelos cotistas residentes no Brasil, sujeitam-se à incidência do IRRF na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo 2º - Cumpre ressaltar que são isentos do IRRF 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.

Parágrafo 3º - Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa ("IN") da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas no parágrafo 2º será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 4º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na alínea "(I)" do Parágrafo 1º e no Parágrafo 3º deste Artigo; já quanto à alínea "(II)" do Parágrafo 1º, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo 5º - O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus cotistas, observados certos requisitos.

Parágrafo 6º - O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para investidores pessoa jurídica.

Art. 40 - O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Exterior

SP - 26173824v5



22

Art. 41- Os ganhos de capital auferidos por cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº. 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585/15. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, 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.

Art. 42 - Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38%, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0%. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CAPÍTULO XV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43 - Os encargos do Fundo estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08, incluindo a Taxa de Administração e a Taxa de Performance.

Art. 44 - Fica admitida a comunicação via correspondência eletrônica (*e-mail*) como uma forma de comunicação válida entre Administradora e cotistas, incluindo para fins de cômputo de voto dos cotistas em Assembleias Gerais, com ou sem utilização do procedimento de consulta formal, nos termos do Artigo 22, Parágrafo Único, da Instrução CVM 472/08.

Art. 45 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

* * *



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Por este instrumento particular de segunda alteração ("Instrumento de Segunda Alteração"), **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de administrador do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído na forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 30.647.758.0001-87 ("Administrador" e "Fundo", respectivamente).

CONSIDERANDO QUE:

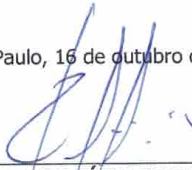
- (i) o Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – Fundo de Investimento Imobiliário", sendo posteriormente aditado por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – Fundo de Investimento Imobiliário" celebrado em 26 de setembro de 2019, que também rerratificou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão" e "Cotas da 1ª Emissão") e o teor de seu regulamento vigente ("Regulamento");
- (ii) até a presente data não foi realizada qualquer subscrição ou integralização de Cotas da 1ª Emissão do Fundo; e
- (iii) o Administrador deseja realizar alterações ao Regulamento em atendimento às exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e pela Comissão de Valores Mobiliários no âmbito do processo de análise da oferta pública das Cotas da 1ª Emissão e admissão de tais cotas para negociação em mercado secundário.

RESOLVE o Administrador deliberar por:

1. aprovar o novo teor do Regulamento do Fundo e que integra o presente instrumento como Anexo I;

Estando assim deliberado este Instrumento de Segunda Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 16 de outubro de 2019.


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

Renato Cavalcante
Diretor



ANEXO I
NOVO REGULAMENTO DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

SP - 26407226v1



ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

São Paulo, 16 de outubro de 2019.

**REGULAMENTO DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**
CNPJ nº 30.647.758.0001-87

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO	3
CAPÍTULO II - DO OBJETO	3
CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO DO FUNDO	4
CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	7
CAPÍTULO V - DAS COTAS	11
CAPÍTULO VI - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO	11
CAPÍTULO VII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	13
CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL	14
CAPÍTULO IX - DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	17
CAPÍTULO X - DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS	18
CAPÍTULO XI - DA REMUNERAÇÃO	19
CAPÍTULO XII - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA	20
CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	21
CAPÍTULO XIV - DA TRIBUTAÇÃO	22
CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	23

**REGULAMENTO DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**
CNPJ nº 30.647.758.0001-87

**CAPÍTULO I
DO FUNDO**

Art. 1º - O **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), é constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”), regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas em geral, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo 1º - O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Parágrafo 2º - Para fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários – Gestão Ativa”.

Parágrafo 3º O público-alvo do Fundo é composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Parágrafo 4º Para os fins deste Regulamento, entende-se por “dia útil” qualquer dia que não seja (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam dia útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3 nos termos deste Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento.

**CAPÍTULO II
DO OBJETO**

Art. 2º - O Fundo tem por objeto o investimento em ativos imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos: (i) preponderantemente, Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), (ii) Letras Hipotecárias (“LH”), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”), (v) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII (“FIDC”), (vi) debêntures (“Debêntures”), (vii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”), (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472/08 (os subitens (i) a (viii), em conjunto, “Ativos Imobiliários”).

Parágrafo 1º - Os Ativos Imobiliários poderão ser adquiridos a livre critério da Administradora, conforme orientação da Gestora, e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas (“Assembleia Geral”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo prevista no Capítulo IV abaixo.

Parágrafo 2º - O objetivo do Fundo é o de proporcionar aos Cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros (“CDI”) bruto por meio de obtenção de renda a partir do investimento em Ativos Imobiliários ou, eventualmente, por meio de ganho de capital em eventuais transações realizadas com Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Parágrafo 3º - O objetivo acima não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

CAPÍTULO III **DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO DO FUNDO**

Art. 3º - O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora").

Parágrafo 1º - A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, cabendo-lhe:

- (a) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que excepcionalmente venham a ser integrantes do patrimônio do Fundo, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo da Administradora; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos titulares de cotas de emissão do Fundo (respectivamente, "Cotistas" e "Cotas") e de transferência de Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de Cotistas; (iii) a documentação relativa aos Ativos e Ativos de Liquidez e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo;
- (c) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados;
- (d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição primária de Cotas, que serão arcadas pelo Fundo;
- (f) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" até o término do procedimento;
- (h) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis;
- (i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (j) observar as disposições constantes deste Regulamento e dos prospectos de emissão de Cotas do Fundo, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao

Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; e

(l) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a cotista a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

(m) zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança; e

(n) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação em vigor, bem como prestadores de serviço para distribuição de cotas do Fundo ou consultoria especializada, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 2º - A Administradora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 3º - É vedado à Administradora, Gestora e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo.

Parágrafo 4º - A contratação de partes relacionadas à Administradora, Gestora e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 5º - A Administradora deverá prestar ao Fundo os seguintes serviços: (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração de Cotas; e (iii) custódia de ativos financeiros. A Administradora, com a anuência da Gestora, poderá contratar terceiros para a prestação dos serviços referidos neste Parágrafo.

Parágrafo 6º - As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 7º - A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora (www.brltrust.com.br) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 8º - A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as 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.

Art. 4º - A gestão da carteira do Fundo será exercida pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.864.607/0001-08 ("Gestora").

Parágrafo 1º - Constituem obrigações e responsabilidades da Gestora, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre a Administradora e a Gestora:

(a) orientar a Administradora no que tange a identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, os Ativos

Imobiliários e os Ativos de Liquidez que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(b) orientar a Administradora no que tange à celebração dos contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(c) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;

(d) orientar a Administradora no que tange à necessidade de nova emissão de Cotas do Fundo pela utilização do Capital Autorizado ou, se for o caso, mediante convocação de Assembleia Geral;

(e) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

(f) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo;

(g) orientar a Administradora no que tange à formulação e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez do Fundo; e

(h) implementar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º - O direito de voto do Fundo em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo Fundo será exercido pela Administradora ou pela Gestora, mediante outorga de procuração específica pela Administradora, nos termos do contrato de gestão.

Art. 5º - É vedado à Administradora e à Gestora, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

(a) receber depósito em sua conta corrente;

(b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(c) contrair ou efetuar empréstimos;

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

(e) aplicar no exterior recursos captados no país;

(f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

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

(h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(i) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre

o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o empreendedor na hipótese de eventual aquisição de direitos reais relativos a bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos da regulamentação específica, e/ou entre o Fundo e o representante de Cotistas, eleito nos termos deste Regulamento;

(j) constituir ônus reais sobre os imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo;

(k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação, na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(l) 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização e nas hipóteses em que tais ações ou outros valores mobiliários sejam adquiridos em virtude de excussão de garantias vinculadas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo;

(m) 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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista na alínea "j" não impede a eventual aquisição, pelo Fundo, de imóveis na hipótese prevista no Art. 13 deste Regulamento sobre os quais já tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º - Observadas as vedações constantes no Art. 5º, acima, 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 IV DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora segundo a política de investimentos prevista neste Capítulo de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequadas para o investimento realizado, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas advindo da sua negociação no mercado secundário. A política de investimentos prevista neste Capítulo só poderá ser alterada mediante deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pela Gestora consistirá na aplicação de recursos do Fundo em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos preponderantemente por meio de investimentos em CRI; e (ii) auferir resultados com qualquer outro Ativo Imobiliário previsto neste Regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item "i" acima.

Parágrafo 2º - O investimento em CRI deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 3º - O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, para enquadrar o Fundo ao valor mínimo de investimento em CRI conforme previsto no Parágrafo 2º, acima.

Parágrafo 4º - Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 5º Os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez (conforme definido abaixo) poderão ser adquiridos ou negociados sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.

Art. 7º - Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em CRI, a Gestora observará os seguintes critérios de elegibilidade, aplicáveis conforme a natureza dos créditos imobiliários de lastro, conforme abaixo:

I. Imóveis Comerciais: em relação a CRI lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis comerciais, serão observados os seguintes critérios de elegibilidade no momento de sua aquisição:

- (a) Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value*, ou "LTV") máximo de 85% e para os CRI sem *rating* terá um limite de LTV de 70%;
- (b) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (c) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- (d) A somatória do *Overcollateral* (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 110% do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por "Overcollateral" a razão de garantia do saldo devedor (valor presente dos direitos creditórios sobre o saldo devedor da dívida) e a razão do fluxo mensal (recebíveis no mês sobre PMT a ser paga);
- (e) Fundo de Reserva;
- (f) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro quando o CRI possuir mais de 20 contratos; e
- (g) *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a (BBB-), em pelo menos 50% dos CRI, com limite máximo de 10% de cada CRI sem *rating*.

II. Imóveis Residenciais: em relação a CRI lastreados em créditos imobiliários oriundos de imóveis residenciais, serão observados os seguintes critérios de elegibilidade no momento de sua aquisição:

- (a) LTV máximo de 85% e para os CRI sem *rating* terá um limite de LTV de 70%;
- (b) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (c) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o

registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;

- (d) A somatória do *Overcollateral* prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 110% do valor da operação, na respectiva data de emissão;
- (e) Fundo de Reserva;
- (f) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro; e
- (g) *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo equivalente a (BBB-), em pelo menos 50% dos CRI, com limite máximo de 10% de cada CRI sem *rating*.

III. Outros: em relação a CRI lastreados em créditos imobiliários que não se enquadrem nos incisos I e II, acima, serão observados os seguintes critérios de elegibilidade no momento de sua aquisição:

- (a) LTV máximo de 70% e para os CRI sem *rating* terá um limite de LTV de 70%;
- (b) Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- (c) Garantia real de imóveis ou de cotas/ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- (d) A somatória do *Overcollateral* prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 110% do valor da operação, na respectiva data de emissão;
- (e) Fundo de Reserva;
- (f) *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro quando o CRI possuir mais de 20 contratos; e
- (g) *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo equivalente a (BBB-), em pelo menos 50% dos CRI, com limite máximo de 10% de cada CRI sem *rating*.

Art. 8º - As LH e LCI a serem investidas pelo Fundo deverão obrigatoriamente, no momento da aquisição ou da sua renovação da LH ou da LCI pelo Fundo, ter como emitentes instituições financeiras com classificação de risco mínima equivalente a (BBB) dada pela Standard & Poors, Fitch Rating ou Moody's.

Art. 9º - Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do Fundo deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário na forma de que trata a Lei nº 9.514/97.

Art. 10 - O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, ou enquanto não aplicar em Ativos Imobiliários, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) títulos de emissão do tesouro nacional; (b) operações compromissadas com lastro em títulos públicos, (c) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB); (d) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as

necessidades do fundo; e/ou (e) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "a", "b", "c" e "d" acima (sendo os ativos mencionados nas alíneas "a", "b", "c", "d" e "e" acima referidos em conjunto como "Ativos de Liquidez").

Art. 11 - A Gestora, em sua função de orientar a Administradora no que tange aos investimentos do Fundo, terá discricionariedade na seleção e proposta de diversificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a política de investimento prevista neste capítulo, não tendo a Gestora nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no Art. 6º e respectivos parágrafos, acima.

Art. 12 - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo Único – Os Cotistas poderão aprovar, em Assembleia Geral a ser realizada após o encerramento da oferta pública da 1ª (primeira) emissão de Cotas, a possibilidade de o Fundo adquirir CRI e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, bem como valores mobiliários constantes da carteira de outros fundos de investimento geridos pela Gestora, caracterizados como ativos com conflito de interesse nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472/08, a exclusivo critério da Gestora, desde que observadas as seguintes condições:

- I. os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado;
- II. quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP);
- III. quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via *bookbuilding*, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta está em conformidade com aquela praticada no mercado;
- IV. os ativos deverão obedecer aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, se aplicável, devendo a Gestora preparar memorando com detalhamento das características da operação e sua aderência à política de investimentos do Fundo;
- V. o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a Gestora e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472/08; e
- VI. a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição.

Art. 13 - Sem prejuízo da política de investimento do Fundo prevista neste Capítulo e apesar de não ser objeto do Fundo o investimento nessa classe de ativos, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo.

Parágrafo 1º - Nos casos previstos no *caput*, os imóveis deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

Parágrafo 2º - A estratégia de cobrança dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo.

Art. 14 - O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO V DAS COTAS

Art. 15 - As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O Fundo manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 4º Não haverá limite máximo para a subscrição de cotas por potenciais investidores do Fundo.

Art. 16 - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

Art. 17 - O titular de cotas do Fundo:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimento integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Art. 18 - A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

CAPÍTULO VI DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Art. 19 - A cada nova emissão de Cotas do Fundo, seja mediante utilização do Capital

Autorizado (conforme definido abaixo) ou mediante deliberação em Assembleia Geral, as Cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo 1º - O Fundo realizou a sua 1ª (primeira) emissão de Cotas, sendo emitidas 1.000.000 (um milhão) de Cotas do Fundo, pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de Reais) na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), sendo as Cotas da 1ª (primeira) emissão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400/03"), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que seja colocado, pelo menos, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão ("Volume Mínimo da Oferta"). Adicionalmente, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03, de até 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) na Data de Emissão, equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.

Parágrafo 2º - As Cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - Caso adote a subscrição parcial de cotas, o ato do administrador ou Assembleia Geral que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do Fundo.

Parágrafo 4º - O prazo máximo para a subscrição das cotas previstas no caput deste Artigo é de até 6 (seis) meses, contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Parágrafo 5º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada, a distribuição anterior.

Parágrafo 6º - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas na B3.

Parágrafo 7º - A oferta pública de cotas do Fundo será realizada com a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, sendo certo que outras instituições poderão ser contratadas para participação da oferta e da distribuição pública de cotas.

Parágrafo 8º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo.

Art. 20 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, salvo o disposto nos Parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o Fundo seja isento de tributação sobre sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Art. 21 - Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, o Fundo poderá realizar novas

emissões de cotas, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias;
- III. Salvo deliberação em contrário dos Cotistas tomadas no âmbito da Assembleia Geral, será sempre garantido direito de preferência aos Cotistas na nova emissão, sendo permitida a cessão do direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e
- IV. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Art. 22 - Caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, seguindo a orientação da Gestora, poderá autorizar futuras emissões de cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas por meio da Assembleia Geral e alteração deste Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 1º - Caberá à Administradora, seguindo a orientação da Gestora, estabelecer os termos e condições aplicáveis às cotas emitidas do Capital Autorizado, incluindo, sem limitação, os respectivos valores unitários das cotas, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das cotas, a modalidade e o regime da distribuição de tais novas Cotas, aplicando-se, no que couber, o disposto no Parágrafo 5º abaixo.

Parágrafo 2º - A Administradora somente poderá autorizar emissões com o Capital Autorizado caso o capital comprometido com a última emissão de cotas à época seja maior do que 75% (setenta e cinco por cento) do valor da emissão pretendida com o Capital Autorizado.

Parágrafo 3º - Caberá à Administradora, ainda, comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência mencionado no Art. 21, inciso III, acima, observados o disposto na legislação em vigor aplicável e os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, conforme aplicável.

Parágrafo 4º - O preço de emissão de novas cotas no âmbito do Capital Autorizado deverá ser fixado levando em consideração o valor patrimonial das cotas em circulação, sua cotação em bolsa, ou as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

CAPÍTULO VII DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 23 - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 1º - O Fundo, observado o Parágrafo 2º abaixo, deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Os rendimentos auferidos no semestre poderão, a critério da Gestora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a

serem distribuídos.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 1º e Parágrafo 2º acima, a Administradora, por recomendação da Gestora, poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora e/ou pela Gestora a respeito da retenção realizada, na qual os Cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 4º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 5º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 6º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 1º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção prevista no Parágrafo 3º, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO VIII DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 24 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo na hipótese de Capital Autorizado;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- IX. Eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de

outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviço do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas por meio de comunicação escrita.

Parágrafo 4º - As demonstrações contábeis do Fundo que não contiverem ressalvas, serão automaticamente aprovadas, no caso de a assembleia correspondente não ser instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas do Fundo.

Art. 25 - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer com (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Art. 26 - A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo: (i) as demonstrações financeiras; (ii) o parecer do auditor independente; (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e (iv) o relatório dos representantes de Cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de

Cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Art. 25 acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Art. 25, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 27 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Art. 24 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no mesmo estabelecido no Parágrafo 3º do Art. 25, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de Consulta Formal.

Parágrafo 6º - O envio de informações por meio eletrônico previsto no Parágrafo 5º acima depende de anuência do cotista do Fundo, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo 7º - Os Cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

Art. 28 - O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora do Fundo mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item I do Art. 28 acima.

Parágrafo 2º - A Administradora que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a Administradora pode exigir: (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.

Parágrafo 4º - É vedado à Administradora: (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 no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Art. 29 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I. A Administradora ou a Gestora;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- III. Empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro 1976, conforme alterada, e conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO IX DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 30 - O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Regulamento. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo 1º - Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional, na proporção de Cotas

detidas por cada Cotista, após a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros pelo seu valor de mercado, ou mediante dação em pagamento dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, em observância do procedimento previsto no artigo 51 da Instrução CVM 472 e demais regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO X DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS

Art. 31 - A Assembleia Geral do Fundo poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e 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.

Parágrafo 2º - Salvo disposição contrária aprovada em Assembleia Geral, os representantes de cotistas não serão remunerados e deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente poderá exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista do Fundo;
- II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o

acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO

Art. 32 - Pela prestação dos serviços de administração e gestão, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre **(i)** o valor de mercado das cotas do Fundo, caso as cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério do inciso "i" acima; respeitado sempre o valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais, corrigidos anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM na data base a partir da data de início do Fundo, sendo que desse valor 0,60% (seis décimos por cento) serão destinados à Gestora, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços ("Taxa de Administração").

Parágrafo 1º – Além da parcela destinada à Gestora, a Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da taxa de administração, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Parágrafo 2º – Pela prestação dos serviços de custódia e de controladoria ao Fundo, a Administradora fará jus a uma remuneração agregada correspondente ao montante de 0,20% (dois décimos por cento) ao ano sobre **(i)** o valor de mercado das cotas do Fundo, caso as cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério do inciso "i" acima; sendo que esta remuneração deverá ser descontada da Taxa de Administração e paga nas mesmas condições previstas no Art. 32 acima, sendo, em qualquer caso, assegurado o pagamento de um valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser descontada do valor mínimo da Taxa de Administração, pelos serviços descritos neste Parágrafo.

Parágrafo 3º - Pela prestação dos serviços de escrituração de cotas, será devido à Administradora o valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre **(i)** o valor de mercado das cotas do Fundo, caso as cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, ou **(ii)** o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso não aplicável o critério do inciso "i" acima; sendo que esta remuneração deverá ser descontada da Taxa de Administração e paga nas mesmas condições previstas no Art. 32 acima, sendo, em qualquer caso, assegurado o pagamento de um valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser descontada do valor mínimo da Taxa de Administração, pelos serviços descritos neste Parágrafo.

Art. 33 - Será devida uma taxa de performance à Gestora, independentemente da Taxa de Administração, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI ("Taxa de Performance").

Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da Administradora, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 2º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance se iniciará no 1º (primeiro) dia útil de janeiro de 2020, utilizando-se como base a cota patrimonial do último dia útil de dezembro de 2019, e se encerrará no último dia útil de junho de 2019.

Parágrafo 3º - A Taxa de Performance ("IP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$\text{IP} = 0,2 \times (\text{CPajustada} - \text{CBcorrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de emissão das cotas de cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada por 110% do CDI. CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CPajustada = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas por todo o período de apuração.

Parágrafo 4º - Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Parágrafo 5º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

Parágrafo 6º - Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

CAPÍTULO XII

DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA

Art. 34 - A Administradora ou a Gestora podem ser substituídas nas hipóteses de renúncia, descredenciamento ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia ou descredenciamento, ficará a Administradora obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia ou descredenciamento, e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento da Administradora, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, a convocação da Assembleia Geral, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral referida no Parágrafo 1º acima, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da respectiva renúncia.

Parágrafo 3º - No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, 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, observado o previsto neste Regulamento.

Parágrafo 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser proferida a averbação referida no Parágrafo 1º, item (ii), deste Art. 34.

Parágrafo 5º - Aplica-se o disposto no Parágrafo 1º, item (ii), deste Art. 34, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, destituição ou liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo, observado o previsto neste Regulamento.

Parágrafo 6º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação do Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação.

Parágrafo 7º - Nas hipóteses referidas neste Art. 34, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 8º - A sucessão da propriedade fiduciária dos bens integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo 9º - A Assembleia Geral que destituir a Administradora ou Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o previsto neste Regulamento.

Parágrafo 10º - Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por conta da Administradora os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XIII

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 35 - O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Parágrafo 4º - O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

CAPÍTULO XIV DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do Fundo

Art. 36 – Como regra geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Parágrafo Único - Caso o Fundo aplique 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, sua carteira estará sujeita 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).

Art. 37 - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte ("IRRF"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, aplicações efetuadas pelo Fundo nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei no 11.033/04 não estão sujeitas à incidência do IRRF.

Art. 38 - Em linha com a manifestação da Receita Federal do Brasil ("RFB"), emitida por meio da Solução de Consulta – Cosit nº. 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

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

Art. 39 - As aplicações realizadas pelo Fundo, em regra, estão sujeitas atualmente à incidência do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("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.

Parágrafo Único - 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, nos termos da legislação aplicável.

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

Art. 40 – Os rendimentos e ganhos auferidos pelos cotistas residentes no Brasil, sujeitam-se à incidência do IRRF na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo 2º - Cumpre ressaltar que são isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual das

peças 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.

Parágrafo 3º - Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa ("IN") da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas no parágrafo 2º será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 4º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na alínea "(I)" do Parágrafo 1º e no Parágrafo 3º deste Artigo; já quanto à alínea "(II)" do Parágrafo 1º, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo 5º - O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus cotistas, observados certos requisitos.

Parágrafo 6º - O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para investidores pessoa jurídica.

Art. 40 - O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Exterior

Art. 41- Os ganhos de capital auferidos por cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº. 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585/15. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, 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.

Art. 42 - Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38%, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0%. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CAPÍTULO XV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 43 - Os encargos do Fundo estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08, incluindo a Taxa de Administração e a Taxa de Performance.

Art. 44 – Fica admitida a comunicação via correspondência eletrônica (*e-mail*) como uma forma de comunicação válida entre Administradora e cotistas, incluindo para fins de cômputo de voto dos cotistas em Assembleias Gerais, com ou sem utilização do procedimento de consulta formal, nos termos do Artigo 22, Parágrafo Único, da Instrução CVM 472/08.

Art. 45 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

* * *

ANEXO III

PEDIDO DE RESERVA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PEDIDO DE RESERVA PARA INVESTIDORES
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 30.647.758.0001-87

administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42

Rua Iguatemi, nº 151, 19º Andar

São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-011

Código ISIN nº BRRBIVCTF009

Código de Negociação na B3: RBIV11

Nº

Pedido de reserva para Investidores (conforme definidos abaixo) ("**Pedido de Reserva**") relativo à oferta pública da 1ª emissão de cotas do **Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento - FII** ("**Fundo**"), fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/1993"), e da Instrução nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008, conforme alterada, ("Instrução CVM 472"), representado por sua administradora **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários ("Administradora"), de 1.000.000 (um milhão) de Cotas pelo valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Valor da Cota"), totalizando o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de Reais) ("Volume Total da Oferta") na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"). As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400" e "Oferta"), sendo permitida a colocação parcial das Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, desde que seja colocado, pelo menos, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) na Data de Emissão ("Volume Mínimo da Oferta"). O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor adicional de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), conforme decisão tomada pela Administradora, com a prévia concordância do Coordenador Líder e do gestor do Fundo, a **Rio Bravo Investimentos Ltda.** sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08 ("Gestora"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 ("Cotas do Lote Adicional").

O Fundo foi constituído por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII*" celebrado pela Administradora em 30 de maio de 2018, devidamente registrado em 30 de maio de 2018, sob o nº 1.535.685, no 5º Oficial

de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo posteriormente alterado **(i)** por meio do “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado em 26 de setembro de 2019, devidamente registrado em 27 de setembro de 2019, sob o nº 1.568.695, no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, que também aprovou a 1ª Emissão e a Oferta, e **(ii)** por meio do “Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 16 de outubro de 2019, que aprovou o teor do regulamento vigente do Fundo (“Regulamento”).

As Cotas do Fundo objeto da Oferta serão registradas para distribuição pública **(i)** no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), para distribuição e liquidação; e **(ii)** exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, e serão distribuídas no mercado, sob regime de melhores esforços de distribuição pela **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 sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”), bem como pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Genial”), a **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08 (“Necton”, em conjunto com a Genial, os “Coordenadores Contratados”; os Coordenadores Contratados, em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores da Oferta”), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas irá contar com a participação de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores da Oferta a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (“Corretoras Consorciadas”, e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Poderão adquirir Cotas do Fundo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior (em conjunto, “Investidores”), cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes. Os Investidores interessados em adquirir Cotas deverão observar o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) por investidor, correspondente a 10 (dez) Cotas (“Investimento Mínimo”). Não haverá investimento máximo a ser observado por cada Investidor.

Os Investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo poderão fazê-lo por meio da formalização do respectivo pedido de reserva e assinatura do boletim de subscrição junto à Instituição Participante da Oferta a que estiver vinculado (“Pedido de Reserva”), durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido). Os Investidores poderão realizar a sua reserva junto às Instituições Participantes da Oferta, para subscrição de Cotas, de 18 de novembro de 2019 a 6 de dezembro de 2019 (“Período de Reserva”). A liquidação financeira das Cotas subscritas no âmbito da Oferta, mediante recebimento dos Pedidos de Reserva, será realizada no dia 16 de dezembro de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta (“Data de

Liquidação"). As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, até as 12 horas da Data de Liquidação.

Serão consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta, os Investidores que sejam Pessoas que sejam (a) controladores ou administradores da Administradora, da Gestora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoas Vinculadas").

O pedido de registro da presente Oferta foi requerido perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400, em 27 de setembro de 2019. A presente Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM.

Exceto quando especificamente definidos neste Pedido de Reserva, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no "*Prospecto Preliminar de Oferta Pública da 1ª Emissão do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto Preliminar", sendo que a definição de Prospecto Preliminar engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência), sendo que este terá sido obtido pelo Investidor que subscrever as Cotas quando do preenchimento do presente Pedido de Reserva.

O Prospecto Preliminar e o Regulamento contêm informações adicionais e complementares a este Pedido de Reserva, incluindo, em especial, mas não somente, informações sobre (i) o Fundo; (ii) as características das Cotas; e (iii) os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

Recomenda-se aos Investidores interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto Preliminar, em especial a seção a seção "Fatores de Risco", para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta.

OS INVESTIDORES DA OFERTA CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS DEVERÃO REALIZAR A RESERVA DE COTAS, MEDIANTE O PREENCHIMENTO DESTES PEDIDOS DE RESERVA, JUNTO A UMA ÚNICA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SUA GESTORA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR, ESPECIALMENTE AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Dados de contato com os prestadores de serviços do Fundo e da Oferta:

Administradora

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.,

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar

CEP 01451-011

São Paulo – SP

Tel.: (11) 4871-2241

E-mail: dbarbieri@brltrust.com.br

Gestora

Rio Bravo Investimentos Ltda.

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

CEP 04551-065

São Paulo – SP

Tel.: (11) 3509 6600

E-mail: evandro.buccini@riobravo.com.br / credito@riobravo.com.br

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

Coordenador Líder

Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores

Responsável: Lucas Stefanini / Julia Bludeni

Rua Iguatemi, nº 151, 5º andar

CEP 01451-011

São Paulo – SP

Tel.: (11) 3576-6963 / (11) 3576-6964

E-mail: jbludeni@guide.com.br / mercadodecapitais@guide.com.br

Website: www.guide.com.br

Coordenadores da Oferta

Genial Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários

Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702,

Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (11) 3206-8129

E-mail: pedro.sene@brasilplural.com

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

Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4º andar,

São Paulo – SP

Tel.: (11) 2142-088

E-mail: Renata.Generoso@necton.com.br / giuliana.alberani@necton.com.br

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

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR				
1. Nome Completo/Razão Social		2. Nome do Cônjuge		3. CPF/CNPJ
4. Estado Civil		5. Sexo		6. Data de Nascimento/Constituição
7. Profissão	8. Nacionalidade	9. Documento de Identidade	10. Órgão Emissor	
11. Endereço (Rua/Avenida)	12. Número	13. Complemento	14. Bairro	
15. Cidade	16. Estado	17. CEP	18. E-mail	19. Telefone/Fax
20. Nome do representante legal (se houver)				
21. Documento de Identidade	22. Órgão Emissor	23. CPF	24. Telefone/Fax	

QUANTIDADE DE COTAS DA RESERVA
25. Valor da Reserva R\$ _____

CONDIÇÕES

26. Declaro, ainda, que, considerando a hipótese de Distribuição Parcial, minha adesão à Oferta das Cotas está condicionada à distribuição:

☐ Desejo condicionar minha adesão definitiva à subscrição das Cotas aqui indicadas à colocação do Volume Total da Oferta até o término da Oferta;

☐ Desejo condicionar minha adesão definitiva à subscrição/aquisição das Cotas aqui indicadas à colocação de montante equivalente à R\$ (), até o término da Oferta. Ciente de que esse valor não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, e ciente do Investimento Mínimo, desejo adquirir a **totalidade** das Cotas indicadas acima;

☐ Desejo condicionar minha adesão definitiva à subscrição/aquisição das Cotas aqui indicadas à colocação de montante equivalente à R\$ (), até o término da Oferta. Ciente de que esse valor não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, e ciente do Investimento Mínimo, desejo adquirir a **proporção** das Cotas estipulada acima, considerando que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta; ou

☐ Não desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta.

FORMAS DE PAGAMENTO

28. Não há necessidade de depósito do valor do investimento no ato da reserva

29. [] Débito em conta corrente

N.º Banco

N.º Agência

N.º Conta corrente

30. [] TED em conta corrente

N.º Banco

N.º Agência

N.º Conta corrente

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS À OFERTA

32. O Subscritor declara que:

() é Pessoa Vinculada; ou

() não é Pessoa Vinculada.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

- (1) Nos termos do presente Pedido de Reserva, o Fundo, devidamente representado pela Instituição Participante da Oferta identificada no campo 34 abaixo e autorizada pelos Coordenadores da Oferta, obriga-se a entregar ao Subscritor, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade e valor a serem apurados nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 25 acima.
- (2) As Cotas conferirão a seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições, sem quaisquer diferenciações, nos termos previstos no Regulamento, na Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM 472, conforme vigentes nesta data.
- (3) Ao Subscritor considerado Pessoa Vinculada e que declarar sua condição de pessoa vinculada no campo 32 acima, é permitida a realização deste Pedido de Reserva no Período de Reserva (conforme abaixo definido).
- (4) Os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio deste Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.
- (5) Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:
 - (a) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;
 - (b) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição de uma quantidade mínima de Cotas;
 - (c) após o término do Período de Reserva, serão consolidados, mediante o envio das respectivas informações à B3 e observados os procedimentos operacionais da B3 pelos Coordenadores da Oferta, os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores às Instituições Participantes da Oferta (inclusive por Investidores classificados como Pessoas Vinculadas). Caso a totalidade das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade superior ao Volume Total da Oferta, os Coordenadores decidirão acerca do exercício da Opção de Lote Adicional e caso verificado excesso de demanda, não obstante as Cotas do Lote Adicional, será realizado rateio proporcional das Cotas entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado Pedido de Reserva, observando-se o valor

individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas. Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores tenha como objeto Cotas em quantidade igual ou inferior ao Volume Total da Oferta, não haverá rateio, sendo todos os Investidores integralmente atendidos em todas as suas reservas;

(d) exceto com relação às Pessoas Vinculadas, que poderão ser excluídas da Oferta nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 conforme explicitado acima, não haverá diferenciação entre Investidores em virtude de sua qualificação como investidor de varejo, profissional, institucional, entre outros, sendo todos sujeitos à mesma regra de rateio simples indicado no subitem "c", acima.

(e) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "d" abaixo, limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;

(f) os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea "e" acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 12:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente desconsiderado; e

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

- (6) Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos "a", "b" e "f" acima
- (7) Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.
- (8) As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.
- (9) Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25,

§ 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela Administradora ou pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da respectiva comunicação (inclusive), à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva), o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação. Para fins desta Oferta, o período de desistência se inicia no dia 21 de novembro de 2019 e finda em 27 de novembro de 2019 (inclusive), observados os termos e condições acima. Entende-se por "**Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura do Prazo de Desistência**" o comunicado ao mercado divulgado pela Administradora e Coordenadores da Oferta no dia 19 de novembro de 2019 para informar sobre (i) a alteração do procedimento de rateio da Oferta, para exclusão da previsão anterior de que o rateio seria realizado, primeiramente, pela divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores, de modo que o rateio será realizado exclusivamente de forma proporcional entre todos os Investidores que validamente tiverem realizado o Pedido de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas, e (ii) alteração do cronograma indicativo da Oferta, apenas para incluir o período de desistência em virtude da alteração informada no subitem "i", acima. **O Investidor que celebrar este Pedido de Reserva declara ciência do conteúdo do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura do Prazo de Desistência e expressamente adere à Oferta tal qual válida e descrita no Prospecto Preliminar divulgado contendo as alterações contidas no referido Comunicado ao Mercado.**

- (10) Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o

respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, 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 e/ou pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

- (11) Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou a sua ordem de investimento ou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados e/ou pagos pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.
- (12) Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição e/ou contratos de venda e compra de cotas, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.
- (13) Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, 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/pagos serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos

tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

- (14) O Subscritor declara não ter efetuado e se compromete a não efetuar Pedidos de Reserva perante mais de uma Instituição Participante da Oferta. Caso tal reserva já tenha sido efetuada em outra Instituição Participante da Oferta, este Pedido de Reserva será cancelado.
- (15) A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante o pagamento do valor subscrito, e a assinatura do Boletim de Subscrição, na forma do Anexo I ("Boletim de Subscrição").
- (16) Adicionalmente, os Investidores deverão, neste ato, celebrar, inclusive, o termo de adesão ao Regulamento, na forma do Anexo II ao presente Pedido de Reserva ("Termo de Adesão ao Regulamento"), sob pena de cancelamento de seu Pedido de Reserva, a critério da Administradora, da Gestora em conjunto com os Coordenadores da Oferta. O Termo de Adesão ao Regulamento contará com condição suspensiva, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), cuja eficácia ocorrerá somente se a ordem do respectivo Investidor for devidamente acatada. De tal forma, caso a ordem realizada por meio do Pedido de Reserva não for acatada, o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento será resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil.
- (17) O Subscritor declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, conforme aplicável, e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, a Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, se for o caso, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia dos documentos assinados ao Subscritor, conforme o caso, no endereço constante acima.
- (18) O Subscritor declara sob as penas da lei que possui poderes necessários para outorgar os poderes outorgados nos termos da Cláusula (17) acima.
- (19) A liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição das Cotas ocorrerá na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.
- (20) O Investidor da Oferta declara estar ciente de que, não havendo pagamento pontual, a Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado por tal Instituição Participante da Oferta. Não obstante, na hipótese da Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha sido realizado este Pedido de Reserva não prestar garantia firme de liquidação para a subscrição das Cotas, este Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição serão automaticamente cancelados.

O Subscritor declara ter conhecimento do Prospecto Preliminar e do Regulamento anexo a ele, bem como de seu inteiro teor e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes endereços:

• **Administradora:**

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

Tel.: (11) 3133-0350

Website: www.brltrust.com.br

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início, clicar no seguinte link <<https://www.brltrust.com.br/?administracao=arc-credito-i-fidc-np&lang=pt>>, e, neste website,

localizar "Selecione o Fundo" e selecionar "Rio Bravo Crédito Imobiliário IV FII", e, então, localizar o Prospecto e o Anúncio de Início, bem como demais documentos do Fundo e da Oferta.

- **Gestora:**

Rio Bravo Investimentos Ltda.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, na Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 3509 6600

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

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início, neste website localizar, na seção "Renda Fixa", o fundo "Rio Bravo Crédito Imobiliário IV", clicar na opção "Ver Mais" e, então, acessar o link "Página do fundo", onde podem ser encontrados o Prospecto e o Anúncio de Início.

- **Coordenador Líder:**

Guide Investimentos S.A Corretora de Valores

Rua Boa Vista, nº356, 7º andar, na Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 3576 6369

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

Para acessar o Prospecto, neste website, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e clicar em "Prospecto".

Para acessar o Anúncio de Início, neste website, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e clicar em "Anúncio de Início".

- **Coordenadores Contratados:**

Genial Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários

Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702, na cidade do Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (11) 3206-8129

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

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início, neste site clicar em "Investimentos", em seguida, clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar no símbolo "+" ao lado de "RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o Prospecto e o Anúncio de Início.

Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4º andar, na cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 2142-088

Website: <https://www.necton.com.br/ofertas-publicas/>

Para acessar o Prospecto e o Anúncio de Início, clicar no link (<http://www.necton.com.br/>) e neste website, clicar em Investimentos, acessar "Ofertas Públicas" e buscar por "1ª Emissão do FII Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – Fundo De Investimento Imobiliário" e, então, localizar o Prospecto e o Anúncio de Início, bem como demais documentos do Fundo e da Oferta.

- **CVM:**

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

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: <http://www.cvm.gov.br>

Para acessar o Prospecto, Anúncio de Início e demais documentos da Oferta e do Fundo, neste website acessar "Menu", clicar no link "Informações de Regulados", clicar no link "Fundos de

Investimento”, clicar no link “Consulta Informações de Fundos”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, digitar no primeiro campo “Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar no link “Rio Bravo Crédito Imobiliário IV – Fundo de Investimento Imobiliário”, em seguida, clicar no link “Documentos Eventuais” no menu “Documentos Associados”.

• **B3:**

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br>

Para acessar o Prospecto, Anúncio de Início e demais documentos da Oferta, neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas” e clicar em “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 1ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto, Anúncio de Início e demais documentos da Oferta.

- (21) Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20, 26 e 28 da Instrução CVM 400, o presente Pedido de Reserva é irrevogável e irretratável, observados os termos e condições aqui dispostos, exceto pelo dispostos acima.

Fica eleito o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

33. Declaro para todos os fins que (i) tive acesso ao Comunicado ao Mercado referente à alteração do procedimento de rateio da Oferta; (ii) minha adesão à Oferta inclui o procedimento de rateio atual, conforme alterado e informado por meio do Comunicado ao Mercado datado de 19 de novembro de 2019; (iii) estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste instrumento; e (iv) obtive uma cópia do Prospecto Preliminar e do Regulamento, estando ciente de seu inteiro teor, especialmente a seção “Fatores de Risco”.	34. Carimbo e assinatura da Instituição Participante da Oferta.
_____ Local Data	_____ Local Data
SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL	INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA
35. Testemunhas _____ Nome: CPF:	_____ Nome: CPF:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 30.647.758.0001-87
Código ISIN nº BRRBIVCTF009 - Código de negociação das Cotas na B3: "RBIV11"

Nº

CARACTERÍSTICAS ESSENCIAIS DA OFERTA

Boletim de Subscrição do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. e gerido pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA. ("**Instrumento**", "**Fundo**", "**Administradora**" e "**Gestora**", respectivamente) relativo à oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo, conforme abaixo descrita.

Oferta pública primária das cotas da 1ª (primeira) emissão Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("**Cotas**" e "**Valor da Cota**", respectivamente), totalizando o volume de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Oferta**" e "**Volume Total da Oferta**", respectivamente), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**").

É permitida a colocação parcial das Cotas da 1ª emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("**Volume Mínimo da Oferta**"). Não haverá investimento mínimo ou máximo no âmbito da Oferta. Ainda, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, 200.000 (duzentas mil) Cotas, no valor adicional de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("**Cotas do Lote Adicional**"). Os investidores interessados em adquirir Cotas deverão observar o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) por investidor, correspondente a 10 (dez cotas) Cotas ("**Investimento Mínimo**"). Não haverá investimento máximo a ser observado por cada investidor.

As Cotas serão distribuídas e registrada para negociação (i) no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), para distribuição e liquidação; e (ii) exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação, no mercado secundário, observado o disposto no Prospecto e no Regulamento. Os Investidores interessados em adquirir Cotas do Fundo poderão fazê-lo por meio da formalização do respectivo pedido de reserva e assinatura do boletim de subscrição junto à Instituição Participante da Oferta a que estiver vinculado ("**Pedido de Reserva**"), durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido). Os Investidores poderão realizar a sua reserva junto às Instituições Participantes da Oferta, para subscrição de Cotas, de 18 de novembro de 2019 a 6 de dezembro de 2019 ("**Período de Reserva**"). A liquidação financeira das Cotas subscritas no âmbito da Oferta, mediante recebimento dos Pedidos de Reserva, será realizada no dia 16 de dezembro de 2019, de acordo com o previsto no cronograma indicativo da Oferta constante no Prospecto Definitivo, com os procedimentos operacionais da B3, e desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta ("**Data de Liquidação**"). As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, até as 12 horas da Data de Liquidação.

Termos em maiúscula não expressamente definidos neste Instrumento terão o significado a ele atribuído no Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Cotas da 1ª Emissão do Fundo ("**Prospecto Definitivo**").

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome Completo/Razão Social		Nome do Cônjuge		CPF/CNPJ	
Estado Civil		Sexo		Data de Nascimento/Constituição	
Profissão	Nacionalidade	Documento de Identidade	Órgão Emissor		
Endereço (Rua/Avenida)	Número	Complemento	Bairro		
Cidade	Estado	CEP	E-mail	Telefone/Fax	
Nome do representante legal (se houver)					

Documento de Identidade	Órgão Emissor	CPF	Telefone/Fax
-------------------------	---------------	-----	--------------

CONDIÇÕES
Observados os procedimentos para liquidação financeira por mim subscritas perante a B3: ☐ Desejo condicionar minha adesão definitiva à subscrição das Cotas aqui indicadas à colocação do Volume Total da Oferta até o término da Oferta; ☐ Desejo condicionar minha adesão definitiva à subscrição/aquisição das Cotas aqui indicadas à colocação de montante equivalente à R\$ (), até o término da Oferta. Ciente de que esse valor não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, e ciente do Investimento Mínimo, desejo adquirir a totalidade das Cotas indicadas acima; ☐ Desejo condicionar minha adesão definitiva à subscrição/aquisição das Cotas aqui indicadas à colocação de montante equivalente à R\$ (), até o término da Oferta. Ciente de que esse valor não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, e ciente do Investimento Mínimo, desejo adquirir a proporção das Cotas estipulada acima, considerando que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta; ou ☐ Não desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta.

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS À OFERTA
O SUBSCRITOR declara que: ☐ é qualificado como “Pessoa Vinculada”, quais sejam, (a) controladores ou administradores da Administradora, da Gestora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados; ou ☐ não é Pessoa Vinculada à Oferta.

COTAS SUBSCRITAS		
Quantidade de Cotas	Preço por Cota (R\$)	Valor a Pagar (R\$)

CLÁUSULAS CONTRATUAIS
- Nos termos deste Instrumento, o Fundo devidamente representado pela Instituição Participante da Oferta, abaixo identificada, entrega ao Subscritor a quantidade de Cotas indicada no campo “COTAS SUBSCRITAS” acima. - O Valor por Cota é de R\$100,00 (cem reais). - A integralização/liquidação das Cotas será realizada diariamente e à vista, em moeda corrente nacional, via mercado de bolsa, por meio dos sistemas administrados e operacionalizados pela B3. - Este Instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, salvo o disposto no Prospecto Definitivo, obrigando as partes por si e por seus assessores a qualquer título. - Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, veja as seções “Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta” do Prospecto.

- | | |
|--|--|
| <p><i>Declaro para todos os fins que (i) estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Instrumento; e (ii) obtive uma cópia do Prospecto Definitivo, estando ciente de seu inteiro teor, especialmente a seção "Fatores de Risco".</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> Local </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> Data </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> SUBSCRITOR </div> | <p><i>Carimbo e assinatura da INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA e da ADMINISTRADORA.</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> Local </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> Data </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A </div> |
| <p><i>Testemunhas</i></p> <div style="margin-top: 20px;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> Nome: </div> <div style="margin-top: 5px;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> CPF: </div> | <div style="margin-top: 20px;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> Nome: </div> <div style="margin-top: 5px;"> <div style="border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> CPF: </div> |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

TERMO DE ADESÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**
CNPJ/ME No. 30.647.758.0001-87

Pelo presente termo de adesão, eu, **[•]**, **[QUALIFICAÇÃO]** ("Investidor"), na qualidade de subscritor/adquirente de cotas ("Cotas") do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.647.758.0001-87 ("Fundo"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 19º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), as quais foram objeto de oferta nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Oferta"), declaro e garanto:

- (i) Ter recebido, no ato da subscrição das Cotas, exemplar do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do prospecto definitivo de distribuição da Oferta das Cotas da 1ª Emissão do Fundo ("Prospecto Definitivo"), tendo lido e entendido o seu inteiro teor, sendo que, por meio deste instrumento, concordo e manifesto, expressamente, minha adesão, irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, a todos os seus termos, cláusulas e condições;
- (ii) Tenho conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não me sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em distribuições públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;
- (iii) Tenho ciência e bom entendimento dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira de investimento do Fundo, da Taxa de Administração, Taxa de Performance e demais encargos devidos pelo Fundo, dos riscos aos quais o Fundo e, conseqüentemente, os meus investimentos estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando, àqueles descritos na seção "Fatores de Risco" do Regulamento do Fundo e previstos nas páginas **[•]** a **[•]** do Prospecto Definitivo, bem como estou ciente da possibilidade de ocorrência de perda de parte ou da totalidade do capital por mim investido e da ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo;
- (iv) Tenho ciência de que a política de investimento do Fundo e dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito, estão de acordo com a minha situação financeira, o meu nível de sofisticação, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento;
- (v) Tenho ciência de que as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer dos demais prestadores de serviço do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, e que a Administradora, a Gestora, ou qualquer outro prestador de serviço do Fundo não serão responsáveis pela depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo;
- (vi) **Tenho ciência de que a 1ª Assembleia Geral, será realizada em 18 de dezembro de 2019 para deliberar sobre a possibilidade de o Fundo adquirir CRI e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, bem como valores mobiliários constantes da carteira de outros Fundos de investimento geridos pela Gestora, caracterizados como ativos com conflito de interesse nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, conforme explicitado no item "Conflito de Interesses e 1ª Assembleia Geral" na seção "Sumário do Fundo" do Prospecto Definitivo, e sobre esse ponto, declaro e expressamente renuncio ao prazo de convocação mínimo de 15 (quinze) dias previsto no artigo 19, §3º, inciso II, da Instrução CVM 472, ciente de que, na qualidade de Investidor e de Cotista, poderei comparecer à Assembleia Geral para exercer direito de voto sobre a deliberação em pauta para aprovar, rejeitar ou abster-se de votar sobre**

as matérias acima referidas;

(vii) Tenho plena ciência e conhecimento de que os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, e que tenho pleno conhecimento das disposições da Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;

(viii) Tenho ciência de que o Fundo é um fundo constituído sob a forma de condomínio fechado, sem possibilidade de resgate de suas cotas;

(ix) Tenho ciência e concordo que a liquidação das Cotas será realizada diariamente e à vista, em moeda corrente nacional, via mercado de bolsa, por meio dos sistemas administrados e operacionalizados pela B3; e

(x) Tenho ciência e concordo em manter minha documentação atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que não poderei receber o pagamento de amortizações das Cotas de minha titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação.

Os termos iniciados em letra maiúscula, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente termo de adesão e nele não definidos, possuem o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento e/ou no Prospecto Definitivo.

[CIDADE], [●] de [●] de 2019.

[NOME DO INVESTIDOR]

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

I. Objeto

O presente estudo de viabilidade é referente às Cotas da Primeira Emissão do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundos de Investimento Imobiliário ("Fundo"). Este estudo foi realizado pela Rio Bravo Investimentos Ltda. ("Gestora") com o intuito de analisar a viabilidade do Fundo.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto de Distribuição Pública da Primeira Emissão do Rio Bravo Crédito Imobiliário IV Fundo de Investimento Imobiliário.

Cabe salientar que a expectativa de retorno apresentada no presente estudo não configura promessa ou garantia de rentabilidade por parte da Administradora, Gestora, Coordenadores da Oferta ou ainda pela CVM.

II. Considerações Iniciais

Para realização desse estudo foram utilizadas premissas da Gestora referentes ao mercado de Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") e ativos de renda fixa, além de estimativas de indicadores econômicos divulgados pelo Banco Central do Brasil.

Os resultados apresentados são frutos de simulações com bases em determinadas premissas, que serão detalhadas ao longo do presente estudo. Os resultados reais podem ser significativamente diferentes, na hipótese de uma ou mais premissas não apresentarem comportamento de acordo com os números utilizados no presente estudo.

III. Objetivo do Fundo

O Fundo é um FII de títulos e valores mobiliários, de gestão ativa, e tem por objetivo o investimento em ativos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e também Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário, cotas de FII, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, debêntures, Letras Imobiliárias Garantidas e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472/08 de forma a obter diversificação de carteira e proporcionar aos Cotistas obtenção de renda para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos e do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

Enquanto não alocados em CRI, os recursos do Fundo serão investidos em outros ativos observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

IV. Premissas

O presente estudo envolveu um exercício de estimativa de rendimentos a serem pagos em periodicidade mensal aos investidores. Foi utilizado um período de 120 (cento e vinte) meses, cujos resultados podem ser observados ao final deste estudo. Para facilitar a



visualização do investidor, foi gerado um resultado resumido para cada ano dentro do horizonte analisado. Desta forma temos um resultado anual para um período de 10 (dez) anos.

Em função da política de investimentos do Fundo, considerou-se que o investimento será realizado, preponderantemente, em CRI. A velocidade de alocação estimada dos recursos captados na oferta segue na tabela abaixo, considerando que o mês inicial da simulação se refere a dezembro de 2019.

Período	Novas alocações em CRIs no período	Alocação total em CRIs no final do período
dez/19	20%	20%
jan/20	20%	40%
fev/20	20%	60%
mar/20	20%	80%
abr/20	10%	90%
mai/20	8%	98%
jun/20	0%	98%

Desta forma, a partir de maio de 2020, o patrimônio líquido do Fundo estará 98% alocado de acordo com a estratégia de investimentos do Fundo, permanecendo neste patamar ao longo de todo o horizonte remanescente do estudo.

Os recursos não investidos em CRI poderão ser investidos em outros ativos, conforme previsto na política de investimentos do Fundo. Para o presente estudo foi considerado que tais recursos serão investidos em operações compromissadas até que o Fundo tenha realizado 98% de alocação em CRI.

O retorno esperado para os CRI considera a variação do "CDI + 3%" de dividendos anuais médios nos ativos alocados. Nos ativos que estiverem em caixa, considerou-se a taxa SELIC conforme estimativa do Boletim Focus - Relatório de Mercado do Banco Central na data de 20/09/2019. Isso traria uma média total de rendimento a ser distribuído de 6,69% (seis vírgula sessenta e nove).

A análise considera que 100% dos rendimentos dos CRI e das operações compromissadas serão distribuídos mensalmente aos cotistas, deduzidos dos tributos e despesas do Fundo durante os 10 primeiros meses. Após isso, considerou-se até o final da projeção (120 meses), 99% de distribuição.

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto as operações compromissadas, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às outras aplicações financeiras que podem vir a ser realizada, como LH, LCI e cotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte.

mm
B

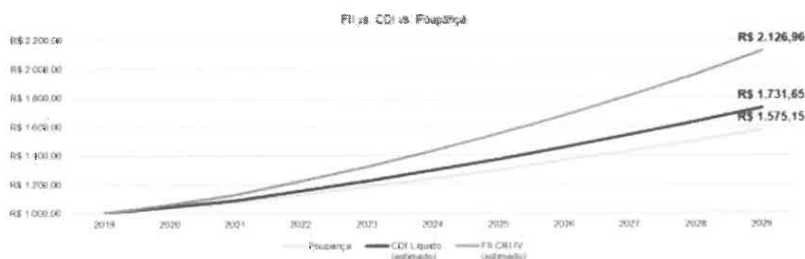
O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações em operações compromissadas, acima mencionados, pagos pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Por fim, para efeito do cálculo do percentual da SELIC líquida, conforme disposto no quadro resumo no tópico "V" deste Estudo de Viabilidade, utilizou-se a tabela regressiva de IR para aplicações de renda fixa, decrescentes conforme o prazo da aplicação, de 22,5% a 15%. Por se tratar de uma aplicação *overnight* (compromissada), aplicou-se uma alíquota de 22,5% para todo o período.

V. Resultados

Considerando as premissas supracitadas, no quadro abaixo apresentados o resultado do Estudo de Viabilidade, com as estimativas de rendimentos anuais ("D.Y.") para um período de 10 anos.

Ano	D.Y. (em relação à cota inicial 100)	CDI (estimado)	Poupança	Inflação (IPCA)	% CDI
2020	6,00%	5,00%	3,50%	3,80%	120,06%
2021	6,28%	5,00%	3,50%	3,75%	125,65%
2022	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2023	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2024	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2025	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2026	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2027	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2028	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2029	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,53%



O presente estudo tem como data-base o dia 26 de setembro de 2019.

São Paulo, 31 de outubro de 2019.

Carvalho B. *Murilo W. Dias*
RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.

An abstract graphic on the left side of the page features several parallel green lines that appear to be part of a modern architectural structure, possibly a bridge or a set of stairs, receding into the distance.

ANEXO AO ESTUDO DE VIABILIDADE

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV
Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Rio Bravo Investimentos



A Rio Bravo Investimentos
Quem somos

RIO BRAVO

Fundada em 2000, a Rio Bravo é uma gestora de investimentos independente com foco em quatro estratégias de investimentos: fundos imobiliários, renda fixa, renda variável e multi-ativos. Com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, a Rio Bravo agrega aos investidores confiança e valor sustentável.

FOSUN

A Fosun é uma multinacional fundada em 1992 em Shangai, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões e está listada na Bolsa de Valores de Hong Kong (00656.HK) desde 2007. Com sede na China, através de tecnologia e inovação, tem como missão servir famílias do mundo inteiro.

R\$ 13,8 Bi

sob gestão

Controlador
desde 2016

FOSUN 复星

A Rio Bravo Investimentos
Quem somos

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

A Rio Bravo é pioneira em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) no Brasil e um dos principais players, atuando em estruturação, administração, e gestão deste produto.

Nós atualmente administramos um portfólio de 29 FIIs e atuamos como um dos principais players da indústria desde 2001, atuando tanto em operações estruturadas através de fundos fechados quanto em fundos listados e negociados em Bolsa.

Na nossa visão, os FIIs são um eficiente veículo de investimento que oferece exposição ao mercado imobiliário através de uma legislação específica de benefício fiscal.

Adicionalmente, os FIIs proporcionam liquidez diferenciada por serem negociados em Bolsa e baixo investimento de capital quando comparados a ativos reais.

R\$ 11,0 Bi

sob gestão

Fundos de
Investimento Imobiliário

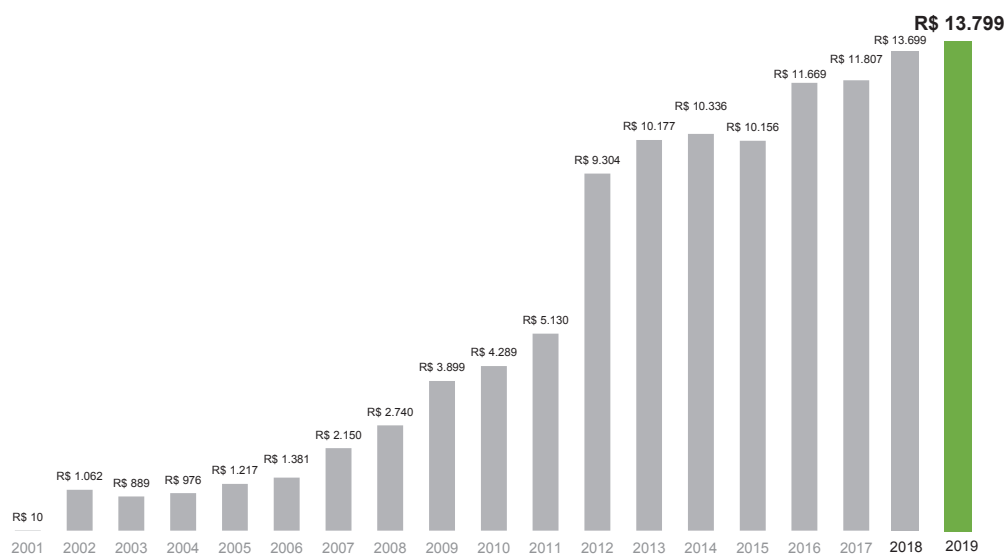
29

A Rio Bravo Investimentos

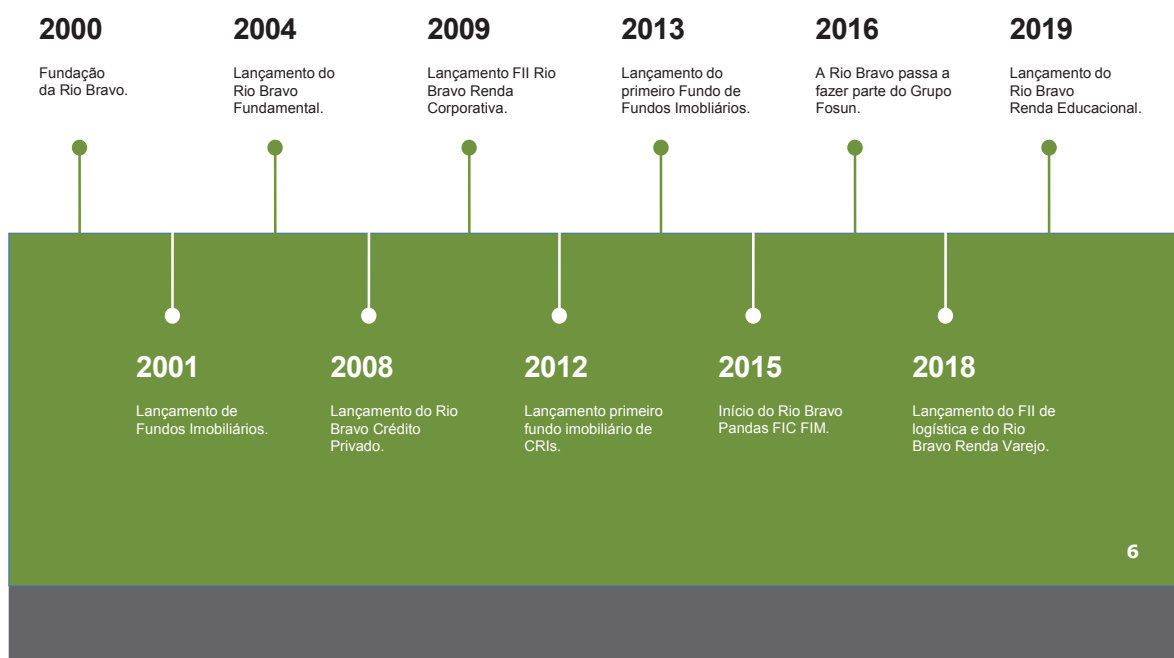
Quem somos – Fundos Imobiliários de Gestão Ativa

 Rio Bravo Crédito Imobiliário I Rio Bravo Crédito Imobiliário II BB Recebíveis Imobiliário FII JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista R\$ 235 MM em valor de mercado Foco em rentabilidade através de antecipação de recursos e ganho de capital	 RIO BRAVO RENDA VAREJO Foco em gestão e locação de estabelecimentos e lojas comerciais R\$ 750 MM em valor de mercado DESTAQUES DO FUNDO Loja flagship da Centauro na Avenida Paulista Participação no Iguatemi Faria Lima Conjunto de agências da Caixa Econômica Federal	 RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA Gestão e locação de lajes corporativas R\$ 370 MM em valor de mercado DESTAQUES DO FUNDO 6 andares do JK Financial na Juscelino Kubitschek 6.200 m² do Continental Square na Vila Olímpia	 RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL Gestão e locação de ativos voltados para ensino R\$ 120 MM em valor de mercado DESTAQUES DO FUNDO Kroton como locatária principal, maior instituição de ensino privado do país	 RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA Gestão e locação de galpões logísticos R\$ 560 MM em valor de mercado DESTAQUES DO FUNDO 2 Galpões Logísticos em Duque de Caxias com somando mais de 95 mil m² Galpão Logístico na Anchieta com 81 mil m²
--	---	--	--	---

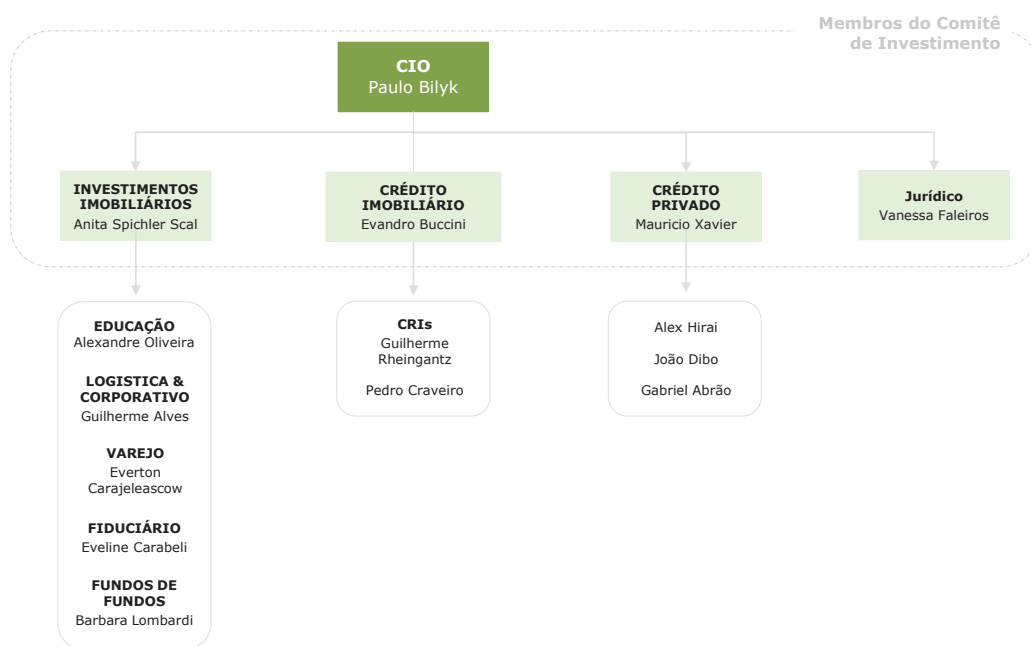
Evolução de AuM
Em R\$ MM



Nossa História



Organograma



A Rio Bravo Investimentos

Equipe de Investimentos

PAULO BILYK – CIO

Paulo A. P. Bilyk é o chief investment officer da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios- fundadores da empresa em 2000. Nessa função Paulo coordena todas as estratégias de investimentos da Rio Bravo. Ele é membro da diretoria executiva da empresa e de seu comitê de remuneração.

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

Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itaútec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação 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 FRANCO - Sr Economic Advisor

Foi Presidente do Banco Central do Brasil, e também Diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda, entre 1993 e 1999. Neste período de grandes mudanças, Gustavo teve participação central na formulação e operacionalização do Plano Real, bem como nos debates associados à estabilização e às reformas. 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.

Gustavo participa de diversos conselhos consultivos e de administração, e ainda mantém atividade acadêmica e escreve regularmente para jornais e revistas. É professor do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro desde 1986. Tem catorze livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas. É bacharel (1979) e mestre (1982) em economia pela PUC do Rio de Janeiro e PhD (1986) pela Harvard University.

Membro do comitê de crédito da Rio Bravo.

A Rio Bravo Investimentos

Equipe de Investimentos

EVANDRO BUCCINI - Diretor

Iniciou a carreira na área de multimercado e renda fixa da Rio Bravo em 2008. Em 2012 se tornou economista da empresa atendendo todas as áreas de gestão e clientes. Em 2015 assumiu posição de economista chefe da Rio Bravo.

Foi responsável pela criação dos modelos quantitativos do Rio Bravo Pandas e membro do comitê de gestão do Rio Bravo Apollo. Membro do comitê de crédito. Atualmente coordena as estratégias de crédito, multimercados e ações.

Formado em Economia na FEA-USP com um semestre cursado na Universidade Bocconi, em Milão. Mestre em Economia e Finanças pelo Insper. Possui certificações CFP® e CGA.

MAURICIO XAVIER - Diretor

Mauricio Xavier juntou-se à Rio Bravo em 2016 e possui mais de 18 anos de experiência no mercado financeiro brasileiro e internacional nas áreas de Corporate & Investment Banking, com ênfase na estruturação de operações de financiamentos corporativos e de projetos. Trabalhou em importantes grupos financeiros, tais como: Caixa Geral de Depósitos, BNP Paribas, Bank of America e IFC (World Bank).

Mauricio possui MBA pela Universidade de Chicago, Booth School of Business e é formado em Engenharia Civil pela Universidade de São Paulo. Realizou curso de Leadership in Financial Organizations na Harvard Business School.

ANITA SCAL - Diretora

Mais de 13 anos na Rio Bravo, atuando em investimentos imobiliário.

VANESSA FALEIROS - Diretora

Mais de 12 anos de experiência em estruturação de operações de mercado de capitais com passagens pelo Unibanco, Levy e Salomão e Vaz Barreto Shingaki e Oioli Advogados

9

A Rio Bravo Investimentos

Equipe de Investimentos

GUILHERME RHEINGANTZ - Analista Crédito Imobiliário

Guilherme juntou-se à Rio Bravo em 2019 como analista e possui 5 anos de experiência profissional com foco em operações financeiras no setor imobiliário.

Trabalhou como Analista de Private Equity na CIX Capital, gerindo e estruturando fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e club deals;
Foi Analista na Forte Securitizadora S.A. nas áreas de Finanças Estruturadas/Risco de Crédito e Gestão de Portfólio;
Trabalho como Analista de Operações Financeiras na Gafisa S.A.;

Graduado em Administração de Empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo;
Cursou Valuation e Modelagem Financeira na FK Partners (Preparação Wall Street);

JOÃO DIBO

Analista da Rio Bravo desde 2018. Antes disso trabalhou na Quatrinvest por dois anos cobrindo os setores de Varejo, Alimentos & Bebidas, Mineração e Papel & Celulose.

Graduado em Economia na ESALQ-USP e candidato ao Level III do CFA.

ALEX HIRAI

Alex Hirai possui 8 anos de experiência no mercado financeiro e se juntou à Rio Bravo em 2017.

Antes de integrar a equipe da Rio Bravo, desempenhou as funções de Analista Sênior na área de Fusões e Aquisições do Banco Caixa Geral, do Haitong Banco de Investimento (Ex-Banco Espírito Santo) e como consultor na área de finanças corporativas da consultoria EY Brasil.

É bacharel em Administração de Empresas pela University of North Alabama, pós-graduado em finanças pelo Instituto de Ensino e Pesquisa (INSPER) e candidato ao Level III do CFA.

PEDRO CRAVEIRO

Pedro Craveiro juntou-se à Rio Bravo em 2018 como analista em Investimentos Iíquidos, área responsável em avaliar oportunidades nos setores de healthcare, serviços financeiros, varejo e real estate para o capital da FOSUN, acionista controlador da Rio Bravo.

Anteriormente trabalhou na Rio Bravo Advisory, boutique de M&A e Project Finance.

Pedro é graduado em administração de empresas pelo Insper.

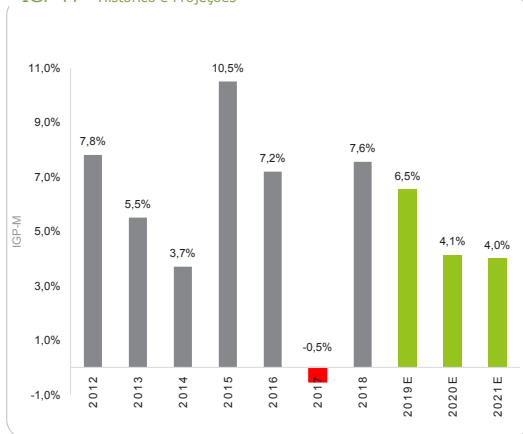
10

Parceiros
Mercado Imobiliário

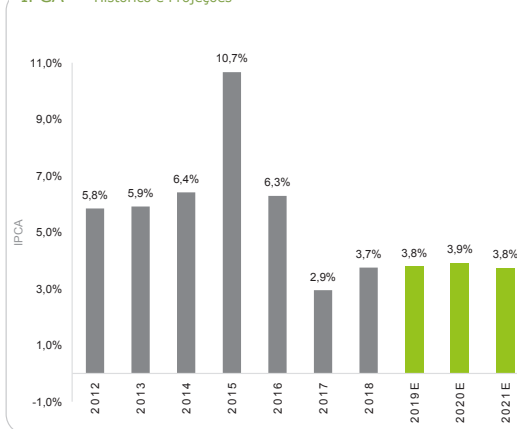


Panorama do Mercado
Macroeconômico

IGP-M - Histórico e Projeções



IPCA - Histórico e Projeções



Fonte: Boletim Focus (1S19)

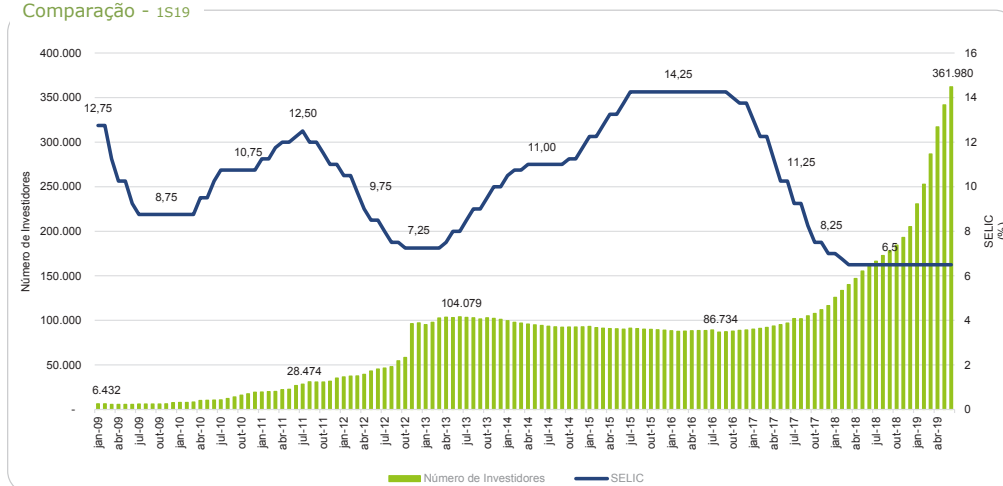
12

Panorama do Mercado

FII - Número de Investidores vs. SELIC

- Crescimento significativo no número de investidores em FII buscando maiores retornos que a Selic
- Queda do retorno de títulos públicos atraindo também investidores institucionais

Comparação - 1S19



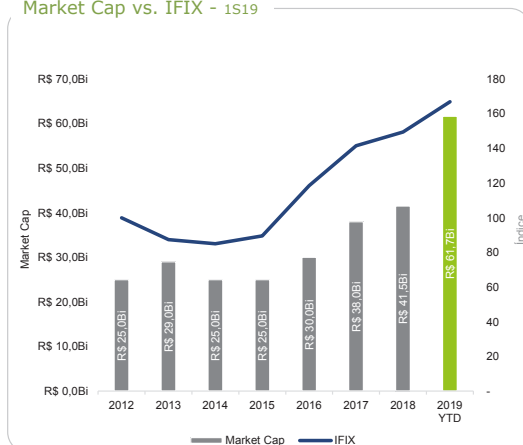
Fonte: B3 - 1S19

13

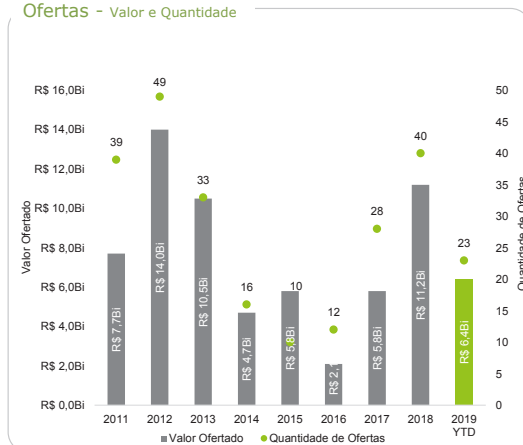
Panorama do Mercado

FII - Market Cap & Ofertas

Market Cap vs. IFIX - 1S19



Ofertas - Valor e Quantidade



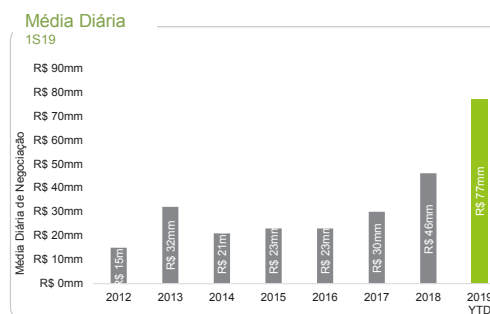
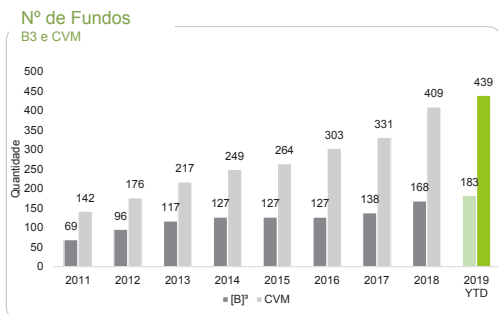
Para mais informações, acesse "[VI. Breve Descrição sobre o Segmento Imobiliário](#)" constantes na página 30 do Prospecto Preliminar.

Fonte: B3 - 1S19

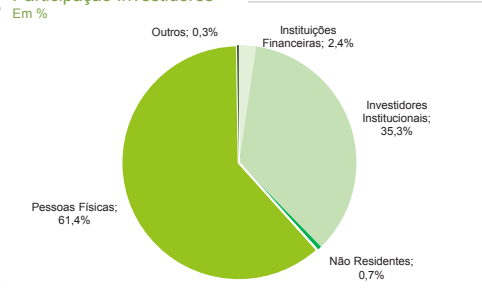
14

Panorama do Mercado

FII - Número de Fundos e Participação Investidores



Participação Investidores



Para mais informações, acesse "VI. Breve Descrição sobre o Segmento Imobiliário" constantes na página 30 do Prospecto Preliminar.

Fonte: B3 – 1S19

15

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Sobre – Principais Características do Fundo

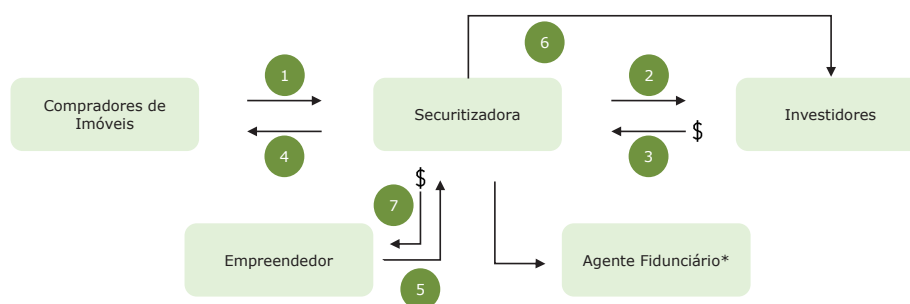
Capacidade de originação própria	Ativos com Risco vs Retorno	Possibilidade de vendas no secundário
Equipe com experiência no setor imobiliário e em crédito Contatos no setor imobiliário para acessar diretamente empreendedores Originar e estruturar operações com melhor perfil risco x retorno Reduzir custos para emissor Dar maior agilidade nas operações Contribui para redução de custos para o fundo e para o emissor e aumento do retorno total	Sem carência Juros e Amortizações Mensais Garantias fortes Taxas customizadas de acordo com perfil de construção e geração de caixa de cada projeto Fundo de Reserva de acordo com a possível necessidade de pagamento	Explorar oportunidades de compra e venda no mercado secundário com o objetivo de ganho de capital

Para mais informações, acesse "[Sumário do Fundo](#)" constante na página 30 do Prospecto Preliminar.

16

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Sobre – Estrutura de um CRI



1. Cessão dos direitos creditórios / fluxo financeiro
2. Emissão CRI lastreados em recebíveis imobiliários / Colocação no mercado
3. Captação de recursos
4. Monitoramento da carteira de recebíveis imobiliários
5. Cessão de Garantias para a operação
6. Remuneração aos investidores de acordo com o estabelecido no Termo de Securitização
7. Entrega dos recursos para o empreendedor para os devidos fins

*Representante dos Investidores

17

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Sobre – Tipo de Operações

Loteamentos

Lastro em recebíveis de loteamento em construção ou entregue.

Resorts

Lastro em recebíveis de vendas fracionadas de resort ou venda de direito real de uso, durante o período de obras ou quando o empreendimento estiver performado.

Shoppings Centers

Lastro proveniente de aluguéis e fluxo de estacionamento para shopping em construção, expansão ou finalizado.

Incorporações

Lastro em recebíveis de apartamentos e salas comerciais em construção ou após o Habite-se.

Corporativo

Operações de Sale & Lease Back e Built-to-suit.

Aluguéis

Lastro em recebíveis de aluguel de imóveis prontos.

Máquinas e Peças

Lastro nos recebíveis de compra e venda de máquinas e equipamentos agrícolas.

Produção Agrícola e Pecuária

Lastro na criação, produção, beneficiamento ou estoque ligados à atividade agrícola.

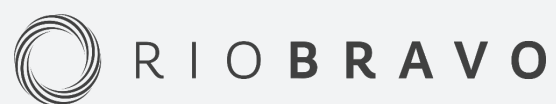
Produção de Energia e Florestas

Lastro no recebível proveniente de venda de energia e madeira.

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Processos de Investimento





www.riobravo.com.br



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR E DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 19º Andar, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de administrador do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 30.647.758.0001-87, regido pelo seu regulamento, datado de 26 de setembro de 2019, devidamente registrado, em 27 de setembro de 2019, sob o nº 1.568.695, perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme alterado de tempos em tempos, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública primária da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declara que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, na sua respectiva data de disponibilização, as informações relevantes, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 30 de outubro de 2019.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Danilo Barbieri
CPF 287.297.108-47
Diretor

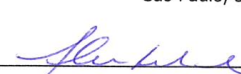
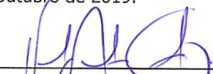


DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

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 Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 65.913.436/0001-17 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública primária ("**Oferta**") da 1ª (primeira) emissão de cotas da **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 30.647.758.0001-87, regido pelo seu regulamento, datado de 26 de setembro de 2019, devidamente registrado, em 27 de setembro de 2019, sob o nº 1.568.695, perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme alterado de tempos em tempos, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("**Fundo**"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 19º Andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o prospecto da Oferta ("**Prospecto**"), inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, incluído o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 30 de outubro de 2019.



GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Alina Sun
Diretora
Fernando Augusto Cezalozzi
Diretor

