

**REGULAMENTO DO**  
**JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

**I. Do Fundo**

**1.1.** O JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, designado neste regulamento (“Regulamento”) como “Fundo”, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**1.2.** O prazo de duração do Fundo é de 96 (noventa e seis) meses, a contar da concessão da autorização de funcionamento do Fundo pela CVM.

**1.3.** O Fundo terá uma única classe de cotas, nominativas e escriturais (“Cotas”), que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e conferirão a seus titulares iguais direitos.

**II. DO OBJETO**

**2.1.** O Fundo tem por objeto investir indiretamente em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários residenciais desenvolvidos, direta ou indiretamente, pela **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65 (“JHSF” ou “Empreendedor”), localizados no km 102 da rodovia Castello Branco, nas Cidades de Porto Feliz, Iperó e entornos, todas elas no Estado de São Paulo, os quais fazem parte do complexo denominado Fazenda Boa Vista (respectivamente “Empreendimentos Imobiliários” e “Fazenda Boa Vista”), por meio da aquisição de cotas representativas do capital social da **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, a qual se encontra em fase de obtenção do CNPJ/MF (“Veículo de Investimento”), a qual, por sua vez, tem por objeto participar, direta ou indiretamente, dos Empreendimentos Imobiliários (“Ativos”).

Imobiliários”), e/ou nos Ativos de Renda Fixa (conforme definidos abaixo) descritos no item 5.1.1 abaixo.

2.1.1. Os Empreendimentos Imobiliários, objeto de investimento pelo Veículo de Investimento serão descritos no prospecto referente à oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, elaborado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, “Prospecto”, “Oferta Pública” e “Instrução CVM nº 400/03”).

2.1.2. Observado o disposto no subitem 5.1.1 abaixo, o Fundo investirá seus recursos exclusivamente na subscrição e integralização de cotas do Veículo de Investimento, o qual, por sua vez realizará investimentos nos Empreendimentos Imobiliários por meio da participação, na qualidade de sócio participante, de sociedades em conta de participação constituídas para a comercialização das unidades integrantes dos referidos Empreendimentos Imobiliários (respectivamente, “SCP” e “Unidades”), nas quais figurarão como sócias ostensivas as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela JHSF, desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários (“Sociedades”). Por meio das SCP será conferido ao Veículo de Investimento o direito à participação em um percentual do valor geral de vendas líquido de tributos (“VGV”) do Empreendimento Imobiliário desenvolvido pela respectiva Sociedade, de modo que os ganhos a serem obtidos pelo Veículo de Investimento e, por conseguinte, pelo Fundo, estão diretamente relacionados com a valorização das Unidades, sua efetiva comercialização e a existência de lucro contábil nas SCP após essa comercialização.

2.1.3. Ainda nos termos das SCP a serem constituídas, as Sociedades, na qualidade de sócias ostensivas, garantirão ao Veículo de Investimento uma rentabilidade mínima mensal que permita a este distribuir ao Fundo, após deduzidas todas as despesas aplicáveis, recursos suficientes para a distribuição de rendimentos aos Cotistas no montante correspondente à variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), acrescido de 1% (um por cento) ao ano, calculada desde a última distribuição mensal de rendimentos até a efetiva data de distribuição de rendimentos do mês em questão, sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, descontadas eventuais amortizações de Cotas realizadas pelo Fundo aos Cotistas (respectivamente, “Rentabilidade Mínima” e “Capital Investido”).

**2.1.4.** O investimento indireto do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários observará o disposto no *Acordo de Investimento para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário*, a ser celebrado entre o Fundo, o Veículo de Investimento, as Sociedades e a JHSF (“Acordo de Investimento”), no qual a JHSF comparecerá como fiadora das obrigações das Sociedades relativas ao pagamento da Rentabilidade Mínima.

**2.1.4.1.** Os recursos necessários para o pagamento da Rentabilidade Mínima pelo Fundo aos Cotistas serão assegurados por meio (i) da participação do Veículo de Investimento na distribuição dos resultados das SCP, com a possibilidade de distribuição desproporcional de lucros das SCP ao Veículo de Investimento e, conseqüentemente, ao Fundo, pela JHSF, observados os termos do Acordo de Investimento; (ii) da fiança da JHSF, prestada no âmbito do Acordo de Investimento, por meio da qual se obrigou a realizar pagamento do montante necessário ao pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas diretamente ao Fundo e/ou Veículo de Investimento, caso não houver lucro contábil nas SCP para a distribuição de recursos suficientes; e (iii) da Opção de Venda dos Ativos Imobiliários concedida pela JHSF ao Fundo, por preço necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima. Os mecanismos jurídicos descritos acima que asseguram ao Fundo o pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas serão pormenorizados no Prospecto.

**2.1.3.2.** A Rentabilidade Mínima prevista no item 2.1.3 acima não representa e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, conforme prevê o inciso VIII do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08.

**2.1.3.3.** A Rentabilidade Mínima é assegurada pela garantia fidejussória a ser prestada pelo Empreendedor, no âmbito do Acordo de Investimento.

**2.1.3.4.** Antes de investir seus recursos no Fundo, os investidores deverão ler e analisar o inteiro teor deste Regulamento, bem como do Prospecto, notadamente a seção referente aos fatores de risco aos quais o Fundo está exposto.

**2.1.4.** O investimento do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição das cotas do Veículo de Investimento, poderá ser realizado independentemente de

autorização específica dos titulares de Cotas do Fundo reunidos em assembleia geral (respectivamente, “Cotistas” e “Assembleia Geral de Cotistas”).

### III. DO PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

### IV. DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

4.1. O Fundo é administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 (“Administrador”).

4.2. A atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida exclusivamente pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08 (“Gestor”).

4.2.1. O Gestor será responsável pela gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária, pela aplicação dos recursos com base na política de distribuição de rendimentos e pela assessoria para que o Administrador realize a distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas.

4.2.2. As obrigações do Gestor estão descritas no Capítulo IX abaixo.

**4.3.** A atividade de Consultor Imobiliário do Fundo será exercida exclusivamente pela **EMPRESA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA.** (atual denominação da COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre I, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP: 05502-001, inscrita o CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07, ou outra empresa controlada pela JHSF (“Consultor Imobiliário”).

**4.3.1.** O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos serviços descritos no Capítulo X, abaixo.

**4.4.** A atividade de auditor independente será exercida por empresa de auditoria independente especializada, com atuação no Brasil, a ser definida e contratada pelo Administrador (“Auditor Independente”).

**4.5.** Os serviços de escrituração das Cotas serão prestados ao Fundo pelo **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, São Paulo/SP, CEP 04310-030, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 (“Escriturador”).

**4.6.** Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento e, sem prejuízo da contratação e delegação de poderes ao Gestor, o Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

**4.6.1.** O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e pessoas a estes ligadas, conforme definidas no item 20.1.2 abaixo, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**4.6.2.** O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

4.7. O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, abaixo listados:

- I. Por meio do Consultor Imobiliário, manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- II. Diretamente ou por meio do Custodiante (conforme abaixo definido), atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos do Fundo;
- III. Por meio do Escriturador, escrituração das Cotas do Fundo;
- IV. Por meio do Custodiante, custódia de ativos financeiros do Fundo, caso aplicável;
- V. Auditoria independente, por meio da contratação do Auditor Independente; e
- VI. Gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive mediante a contratação do Gestor.

## V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

5.1. O objetivo do Fundo é de proporcionar ganho de capital e obtenção de renda aos seus Cotistas, preponderantemente participando na qualidade de sócio do Veículo de Investimento, conforme descrito no item 2.1 acima.

5.1.1. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo Gestor, de acordo com as normas editadas pela CVM, em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, mas não se limitando a, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, e/ou (ii) quotas de fundos de investimento, com taxa de administração de, no máximo, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados. As aplicações em fundos ou títulos privados deverão necessariamente: (a) ser administradas por instituição de primeira linha; e (b) o emissor do ativo e/ou o ativo possuir classificação de risco superior a “AA” pela Standard & Poor’s, pela Fitch e/ou pela Moody’s (“Ativos de Renda Fixa”).

**5.1.2.** Para os fins do subitem 5.1.1, acima, o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades ligadas a estes ou ao Consultor Imobiliário, está limitado, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

**5.1.3.** Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observadas as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

**5.1.4.** O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, sob qualquer modalidade.

**5.2.** O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

## **VI. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**6.1.** Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto social, exclusivamente:

- I. Preponderantemente, os Ativos Imobiliários descritos no item 2.1 acima; e
- II. os Ativos de Renda Fixa a que se refere o subitem 5.1.1, acima.

**6.2.** Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

**6.2.1.** Os ativos do Fundo representados por cotas do Veículo de Investimento serão avaliados anualmente, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência da distribuição de resultados pelo Veículo de Investimento, por sociedade especializada indicada pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, em conjunto, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

**6.2.2.** Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados, conforme o caso, pelo Administrador ou pelo Custodiante, na qualidade de instituição responsável pela contabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, se houver, os quais estão definidos no manual de avaliação e precificação de ativos adotado pelo Administrador ou pelo referido Custodiante e alterado de tempos em tempos.

## **VII. DAS COTAS**

**7.1.** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

**7.1.1.** O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do dia útil anterior, pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

**7.1.2.** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pelo Escriturador e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

**7.1.3.** Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**7.1.3.1.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) o Gestor; (c) o Consultor Imobiliário; (d) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário; (e) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; (f) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (g) 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 (h) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**7.1.3.2.** Não se aplica o disposto no Item 7.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f”, “g” e “h”; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se



dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

**7.1.4.** As Cotas de cada emissão do Fundo poderão, conforme venha a ser deliberado no ato que aprovar a referida emissão, ser objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ou de oferta pública com esforços restritos, dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”).

**7.1.5.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

**7.1.6.** Não haverá resgate de Cotas.

**7.1.7.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## **VIII. DA EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS**

**8.1.** As características de cada emissão de Cotas do Fundo serão descritas nos respectivos suplementos ao presente Regulamento (“Suplementos”), os quais integrarão o presente Regulamento como Anexos.

**8.2.** As novas Emissões de Cotas do Fundo dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

**8.2.3.** A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas Cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o preço, a instituição distribuidora de Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

**8.2.4.** A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o

correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

**8.2.5.** Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

**8.2.6.** Será concedido direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas Cotas, salvo se deliberado diferentemente na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão.

**8.3.** A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

**8.3.1.** Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, a ser disponibilizado pelo Administrador, diretamente ou por meio do intermediário, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento e Prospecto, (b) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração e outros encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

**8.4.** A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no respectivo boletim de subscrição.

**8.4.1.** Sendo aprovada uma nova emissão de Cotas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Administrador, conforme o caso, poderá ser facultada a integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o eventual compromisso de investimento a ser firmado na época prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

**8.5.** As Cotas, após integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

**8.5.1.** As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

**8.5.2.** A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e do Prospecto, se aplicável, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e do Prospecto, se aplicável.

**8.5.3.** Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atende aos requisitos estabelecidos neste Regulamento.

**8.6.** Observado o valor mínimo de investimento que cada oferta de Cotas do Fundo poderá estabelecer, não há limitação à subscrição, ou aquisição na Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo e/ou no mercado secundário, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (a) se o Fundo aplicar 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 emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (b) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas, está sujeita aos termos estabelecidos no item 24.2.2 abaixo.

## **IX. DO GESTOR**

**9.1.** O Gestor do Fundo realizará, nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário* (“Contrato de Gestão”):

(i) a gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; (ii) a aplicação dos recursos com base na política de investimentos do Fundo e da distribuição de rendimentos; (iii) a assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas; e (iv) a definição, em conjunto com o Consultor Imobiliário, da sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima.

**9.2.** Caberá ao Gestor selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos deste Regulamento. Os ativos referentes aos investimentos diretos ou indiretos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no item 2.1 acima serão selecionados pelo Gestor, conforme indicação do Consultor Imobiliário. Por sua vez, os ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo, conforme descritos no subitem 5.1.2 acima, serão selecionados exclusivamente pelo Gestor.

**9.3.** Além do disposto no Contrato de Gestão, compete ao Gestor:

- I. gerir a carteira do Fundo em conformidade à política de investimentos descrita neste Regulamento, podendo, inclusive, adquirir, negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à aquisição e gestão dos Empreendimentos Imobiliários e demais ativos que integrarão o patrimônio do Fundo;
- II. monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- III. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- IV. propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;
- V. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

- VI. acompanhamento, em conjunto com o Consultor Imobiliário, do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;
- VII. acompanhamento, em conjunto com o Consultor Imobiliário, da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;
- VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;
- IX. encaminhar ao Administrador tempestivamente e se for o caso, informações para inclusão nos informes periódicos descritos no art. 39 da Instrução CVM nº 472; e
- X. apresentar ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, três propostas para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo.

**9.4.** A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração (conforme definido abaixo) e arcada diretamente pelo Fundo, sendo paga até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

**9.4.1.** O Gestor fará jus também a um percentual da Taxa de Performance (conforme definido abaixo), nos termos previstos no item 14.2 abaixo.

## **X. DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

**10.1.** O Consultor Imobiliário é contratado como prestador de serviços especializados ao Fundo. O Consultor Imobiliário será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Estruturação e Outras Avenças* (“Contrato de Consultoria”) e do presente Regulamento, os seguintes serviços:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;
- II. Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos a serem realizados ou já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;
- III. Análise de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo, escolha e seleção dos Ativos Imobiliários;
- IV. Análise de propostas de investimentos a serem encaminhadas ao Administrador e indicação dos investimentos a serem realizados pelo Administrador caso haja disponibilidade financeira do Fundo, observadas as diretrizes constantes deste Regulamento;
- V. Acompanhamento, em conjunto com o Gestor, do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;
- VI. Acompanhamento, em conjunto com o Gestor, da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;
- VII. Recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção dos Ativos Imobiliários, Empreendimentos Imobiliários e/ou parte de Empreendimentos Imobiliários cujos direitos reais integrem indiretamente a carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- VIII. Informar o Administrador sobre a necessidade de realização de novas emissões de Cotas vinculadas a aportes para aquisição dos Ativos Imobiliários ou desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme necessário;
- IX. Em conjunto com o Gestor, indicar a sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima;
- X. Disponibilização trimestral, ao Administrador e ao Gestor, em até 40 (quarenta) dias após o encerramento de cada trimestre, de (i) histórico da tabela de vendas vigente

das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários integrantes indiretamente do patrimônio do Fundo referente aos 6 (seis) meses anteriores, bem como (ii) os acompanhamentos de que tratam os incisos VI e VII acima;

- XI. Disponibilização trimestral, ao Administrador, em até 25 (vinte e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, do acompanhamento de que trata o inciso V acima;
- XII. Disponibilização anual, no encerramento de cada exercício, ao Administrador e ao Gestor, em até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada exercício, de uma prévia do acompanhamento de que trata o inciso VI acima;
- XIII. Disponibilização semestral, ao Administrador e ao Gestor, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, de relatório contendo o valor de mercado dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;
- XIV. Orientação do Gestor para exercício do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia ou reunião de cotistas do Veículo de Investimento;
- XV. Exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo;
- XVI. Apresentar ao Administrador, em conjunto com o Gestor, três propostas para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo; e
- XVII. Observar e fazer cumprir as disposições constantes do Contrato de Consultoria.

**10.1.1.** Fica ainda estabelecido que os Ativos Imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo deverão ser sempre aprovados previamente, pelo Consultor Imobiliário e ratificados pelo Gestor, sob pena de sua ineficácia.

**10.2.** O Consultor Imobiliário é sociedade integrante do conglomerado econômico da JHSF.

**10.3.** O Consultor Imobiliário fará jus à remuneração descrita no item 14.5 abaixo.

**10.4.** O Consultor Imobiliário poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 60 (sessenta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

**10.4.1.** O Consultor Imobiliário deverá permanecer no exercício de suas funções até o término do prazo previsto no item 10.4 acima ou até sua efetiva substituição por outra instituição devidamente habilitada, o que ocorrer primeiro.

**10.4.2.** Entre a data descrita no item 10.4.1 acima e a efetiva contratação de novo consultor imobiliário, o Gestor exercerá as atividades relativas ao Consultor Imobiliário e fará jus à remuneração daí decorrente.

## **XI. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS**

**11.1.** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do item 19.1 do presente Regulamento, informará sobre a distribuição dos resultados apurados no exercício social findo.

**11.2.** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

**11.3.** Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas, até o 8º (oitavo) dia útil de cada mês, se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.



**11.4.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.3 e 11.5, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**11.5.** As Cotas do Fundo serão amortizadas anualmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado do início do funcionamento do Fundo, sempre até o 8º (oitavo) dia útil do mês subsequente à referida data, mediante a disponibilidade de caixa no Fundo e deliberação do Gestor, considerando-se a posição dos titulares das Cotas do Fundo no 1º (primeiro) dia útil do mês da respectiva amortização.

**11.5.1.** Extraordinariamente, caso haja disponibilidade de caixa no Fundo, incluindo nas hipóteses de pagamento adicional de dividendos anuais das SCP ao Veículo de Investimento, a título de ajuste relativo a diferenças verificadas quando da conclusão das demonstrações financeiras das SCP, o Gestor poderá deliberar a realização de amortizações extraordinárias, em datas distintas daquela prevista no item 11.5 acima.

**11.5.2.** Em qualquer hipótese, as amortizações anuais de que trata o item 11.5 acima, excluídas as amortizações extraordinárias de que trata o item 11.5.1 acima, serão limitadas a 14,2857143% do valor de emissão inicial da Cota ao ano.

## **XII. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR**

**12.1.** Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- I. Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto de investimento direto pelo Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:
  - a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - c) a documentação relativa às operações e patrimônio do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente, do Consultor Imobiliário e, se for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais ou empresa contratados nos termos dos arts. 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.
- III. Aprovar a contratação da empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo;
- IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;
- VII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

- VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no presente Regulamento;
- IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XI. Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor.

**12.2.** É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;
- V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VI. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

- VIII. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º deste art. 35, entre o Fundo e o representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o Empreendedor;
- IX. Constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

**12.2.1.** A vedação prevista no inciso IX acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**12.2.2.** 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.

**12.2.3** As disposições previstas no inciso VIII acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**12.3.** É vedado, ainda, ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às

atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se está vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;

- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e
- III. Adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**12.4.** O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo de eventual responsabilidade dos terceiros contratados pelo Fundo.

**12.5.** O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

**12.6.** O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 12.4, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**12.6.1.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista no item 12.6, acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**12.6.2.** O disposto neste item 12.6 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

**12.6.3.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens está condicionada a que o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Gestor desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

**12.6.4.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens, no caso do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

### **XIII. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**13.1.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo descritas nos arts. 39 e 41 da Instrução CVM nº 472/08, além de enviar a cada Cotista anualmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

**13.1.1.** A divulgação de informações referidas no item 13.1, acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**13.1.2.** O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**13.1.3.** Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis no endereço físico do Administrador, qual seja, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar e no site [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), opção “Downloads”, item “Aplicação Financeira - Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido”, ou pelo e-mail [supot02@caixa.gov.br](mailto:supot02@caixa.gov.br).

**13.1.4.** O administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 13.1.2, enviar as informações referidas nesta Seção à BM&FBOVESPA, bem como à CVM,

através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

#### **XIV. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DEMAIS REMUNERAÇÕES**

**14.1.** Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, será devida pelo Fundo uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Capital Investido do Fundo, sendo que tais valores serão calculados e apropriados por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), e paga mensalmente ao Administrador, dos quais:

- a. 0,1% (um décimo por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$8.000,00 (oito mil reais), será devido exclusivamente ao Administrador; e
- b. o valor remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento dos valores de que trata o subitem “a” acima, correspondente a até 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, será utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor em decorrência dos serviços prestados ao Fundo (“Taxa de Gestão”).

**14.1.1.** A Taxa de Administração, incluindo o montante referente à Taxa de Gestão, será paga pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

**14.1.2.** A Taxa de Administração, prevista no item 14.1, caso seja necessário, será acrescida das remunerações devidas aos prestadores de serviços de escrituração de cotas e controladoria.

**14.1.3.** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, observado que, caso o somatório das parcelas aqui referidas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**14.2.** Além da Taxa de Administração, será devido pelo Fundo uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo (“Taxa de Performance”), a ser calculada e paga nos termos abaixo previstos:

- a) 30% (trinta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de uma taxa de 9% (nove por cento) ao ano (“Parâmetro de Rentabilidade A”), até o limite da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 11,5% (onze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (respectivamente, “Parte A da Taxa de Performance” e “Parâmetro de Rentabilidade B”), sendo que dos referidos 30% (trinta por cento) correspondentes à Parte A da Taxa de Performance: (i) 2/3 (dois terços) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/3 (um terço) ao Gestor; e
- b) 80% (oitenta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade B (“Parte B da Taxa de Performance”), sendo que dos referidos 80% (oitenta por cento) correspondentes à Parte B da Taxa de Performance: (i) 7/8 (sete oitavos) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/8 (um oitavo) ao Gestor.

**14.2.1.** O atingimento do Parâmetro de Rentabilidade A e/ou do Parâmetro de Rentabilidade B, com a consequente incidência da Taxa de Performance, poderá ser verificado pelo Administrador com base na taxa interna de retorno do Fundo (“ $TIR_{Fundo}$ ”) em cada Período de Apuração (conforme abaixo definido), calculada conforme abaixo:

**14.2.1.1.** O cálculo da  $TIR_{Fundo}$  considerará, para cada Período de Apuração:

- (a) para o valor do investimento inicial (com sinal negativo): o Capital Investido na data de primeira integralização de Cotas do Fundo (definido na fórmula abaixo como “ $K_0$ ”);
- (b) para o fluxo de caixa do Período de Apuração (definido na fórmula abaixo como “ $b$ ”) a soma:
- i. das distribuições de rendimentos mínimos mensais efetuadas aos Cotistas, pelo regime de competência, desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo);
  - ii. das distribuições anuais de rendimentos efetuadas aos Cotistas, com base na rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários apurada



anualmente por uma empresa avaliadora independente em regime de competência, desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo). Para fins deste cálculo, as referidas distribuições anuais de rendimento serão consideradas de competência dezembro em cada ano de sua apuração.

- iii. das amortizações de cotas, em regime de competência, realizadas a cada mês desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo).
  - iv. dos pagamentos de Taxa de Performance realizados desde a data da primeira integralização de Cotas até a data final do Período de Apuração em causa, se houver (com sinal positivo).
- (c) para o valor do saldo remanescente do investimento, o Capital Investido ao final do Período de Apuração (definido na fórmula abaixo como “ $K_n$ ” e considerado na mesma com sinal positivo).

**14.2.1.2.** Para fins de cálculo da  $TIR_{Fundo}$ , considerar-se-á “Período de Apuração”, cada ano fiscal desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo. Caso o primeiro e o último ano do prazo de duração do Fundo não coincidam com o ano fiscal, o cálculo da TIR Fundo se dará de forma *pro rata temporis*.

**14.2.1.3.** A  $TIR_{Fundo}$ , será a taxa anualizada com cinco casas decimais que, aplicada para desconto a valor presente de (b) + (c) acima, da data final do Período de Apuração, até a data de primeira integralização de Cotas do Fundo, somada a (a) acima (considerados os sinais positivo/negativo acima descritos para cada uma das variáveis), resulte em zero, conforme fórmulas abaixo:

$$\left[ \left( \sum_{k=1}^n \frac{b}{(1+i)^k} \right) + \left( \frac{K_n}{(1+i)^n} \right) \right] + K_0 = 0$$

onde,  $b$ , e  $K_0$  estão definidos no item 14.2.1.1 acima, e;

$n$  = número de meses entre a data de primeira integralização de Cotas do Fundo e a data de referência do numerador  $b$ , conforme o caso, começando a contagem a partir do mês  $k$  (ou 1);

$K_n$  = O Capital Investido no mês “ $n$ ” final do Período de Apuração;

$i$  = taxa de retorno mensal do projeto que iguala a equação acima a zero. Tal taxa será convertida na  $TIR_{Fundo}$  (base anual) de acordo com a seguinte fórmula:

$$TIR_{Fundo} = [(1 + i)^{12}] - 1$$

**14.2.2** Apurada a  $TIR_{Fundo}$  - e observados os Parâmetros de Rentabilidade A e B - o valor da Taxa de Performance será calculado, da seguinte forma:

a) se Parâmetro de Rentabilidade A <  $TIR_{Fundo}$  <= Parâmetro de Rentabilidade B:

$$TP = \left\{ \left[ \frac{(1 + TIR_{Fundo})^n}{(1,09^n) \times (1 + IPCA_n)} \right] - 1 \right\} \times K_n \times 0,30$$

b) se  $TIR_{Fundo}$  > Parâmetro de Rentabilidade B, então  $TP = TP_a + TP_b$ , conforme abaixo:

$$TP_a = \left\{ \left[ \frac{(1,115^n) \times (1 + IPCA_n)}{(1,09^n) \times (1 + IPCA_n)} \right] - 1 \right\} \times K_n \times 0,30$$

+

$$TP_b = \left\{ \left[ \frac{(1 + TIR_{Fundo})^n}{(1,115^n) \times (1 + IPCA_n)} \right] - 1 \right\} \times K_n \times 0,80$$

onde:

$TP$  = Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

$TP_a$  = Parte A da Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

$TP_b$  = Parte B da Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

$n$  = número de meses entre a data de primeira integralização de Cotas do Fundo e a data de referência, dividido por 12 (doze).

$IPCA_n$  = variação acumulada (percentual) do IPCA/IBGE desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data de referência “n”.

**14.2.3.** O período de apuração da Taxa de Performance será anual, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano.

**14.2.4.** O pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) dia útil após a realização da Assembleia Geral de Cotistas anual, convocada para deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo subsequente ao respectivo período de apuração, ou na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

**14.2.5.** De acordo com a metodologia descrita acima, a Taxa de Performance será calculada a cada Período de Apuração de forma cumulativa. Desta forma, o valor a ser efetivamente pago ao Gestor e ao Empreendedor, conforme o caso, a cada ano, se houver, será deduzido dos valores de Taxa de Performance que tiverem sido pagos nos Períodos de Apuração anteriores, atualizados até a data de cálculo pela  $TIR_{Fundo}$  apurada no Período de Apuração da data de cálculo.

**14.3.** Taxa de Ingresso e Saída: Não há.

**14.4.** Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis*, considerando-se o período de exercício efetivo das funções do Administrador até o momento de seu descredenciamento ou destituição e o critério previsto no item 14.1, subitem “a”, acima.

**14.5.** Adicionalmente à Taxa de Administração prevista no item 14.1 e à Taxa de Performance prevista no item 14.2 acima, caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo,

a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, nos termos do item 18.1, inciso VIII, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

**14.6.** A remuneração a ser paga ao Auditor Independente, à empresa avaliadora e aos demais prestadores de serviços do Fundo será estimada em 0,20% (vinte centésimo por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que estes custos são estimados e poderão ser alterados em função da contratação anual dos prestadores de serviço pelo Fundo.

**14.6.1.** O Administrador envidará melhores esforços, por meio de solicitação de propostas anuais às empresas de auditoria independente, devidamente registradas na CVM, a fim de reduzir a remuneração disposta no item 14.6 acima.

## **XV. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**15.1.** O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

**15.1.1.** Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até concluída a formalidade de transferência dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

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

**15.1.3.** Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por

cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**15.1.4.** O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

**15.1.5.** No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

**15.1.6.** Após concluído o procedimento referido no subitem 15.1.1, alínea (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**15.1.7.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

**15.2.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**15.2.1.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima.

**15.2.2.** Aplica-se o disposto na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**15.2.3.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará

uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

**15.3.** Nas hipóteses referidas nos itens e 15.1 e 15.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**15.3.1.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

## **XVI. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

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

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- IV. Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ou eleição de seus substitutos nos casos de destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação judicial ou extrajudicial;
- V. Autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

- VII. Deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;
- VIII. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;
- X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas de que trata o item 17.1, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII. Alteração do nome, do objetivo do Fundo e/ou de sua Política de Investimento previstos neste Regulamento;
- XIV. Alteração dos quóruns de deliberação previstos nos itens 16.8.1 e seus subitens abaixo;
- XV. Alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance ou da remuneração do Consultor Imobiliário prevista no item 14.5 acima; e
- XVI. Alteração dos deveres e obrigações do Consultor Imobiliário, previstos no Capítulo X acima.
- XVII. Alteração da Taxa de Administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**16.1.1.** A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 16.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

**16.1.2.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente 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 do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III. envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

16.1.2.1 As alterações referidas nos incisos I e II do Item 16.1.2 devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas enquanto a alteração referida no inciso III do Item 16.1.2 deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**16.1.3.** Caso haja a deliberação a respeito da alteração do objeto do Fundo ou de sua política de investimento, nos termos previstos no inciso XIV do item 16.1 acima, de modo que o Fundo passe a investir em Ativos Imobiliários não relacionados aos Empreendimentos Imobiliários, à Fazenda Boa Vista e/ou à JHSF, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar também sobre o novo nome a ser adotado pelo Fundo, excluindo-se a menção à JHSF e à Fazenda Boa Vista, ficando facultado à JHSF e ao Administrador tomar toda e qualquer medida para promover a alteração em questão, caso os Cotistas não o façam.

**16.1.4.** A alteração do item 16.1.3 acima e do presente item 16.1.4 apenas poderá ser realizada, em qualquer circunstância, mediante prévia e expressa autorização da JHSF.

**16.1.5.** A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do Regulamento consolidado do Fundo.

**16.2.** Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

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



**16.2.2.** O administrador do fundo 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 BM&FBOVESPA.

**16.2.3.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o caput incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da Instrução CVM nº 472/08, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

**16.2.4.** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes dos Cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 17.2; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**16.2.5.** Caso Cotistas ou o representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 16.3.6, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do item 16.2.2, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 16.3.7, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**16.3.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência comum e/ou eletrônica encaminhada a cada Cotista e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

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

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

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

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

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

**16.3.4.** O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

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

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

**16.3.7.** O pedido de que trata o item 16.3.6 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no item 16.2.4, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**16.3.8.** O percentual de que trata o item 16.3.6 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

**16.4.** As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

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

**16.5.1.** A ausência de resposta pelo Cotista será considerada como abstenção às propostas apresentadas pelo Administrador.

**16.6.** A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**16.7.** Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

**16.8.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou realizadas através de consultas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvado o *quorum* qualificado disposto no subitem 16.8.1.

**16.8.1.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, IX, XII e XVII do item 16.1 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.

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

**16.9.1.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, enviados no prazo de até 3 (três) dias úteis, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

## **XVII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**17.1.** A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Empreendimentos Imobiliários ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**17.1.1.** A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

**17.1.2.** Os representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

**17.1.3.** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

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

- I. Ser Cotista do Fundo;
- II. Não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- IV. Não ser Administrador, 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.

17.2.1. Compete ao representante dos Cotistas já eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

17.3. Compete aos representantes dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do fundo detida por cada um dos representantes dos Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

17.3.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do item 17.3.

17.3.2. Os representantes dos cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

17.3.3. Os pareceres e opiniões dos representantes dos cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do item 17.3 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

17.4. Os representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

17.5. Os representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

17.5.1. Os representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## **XVIII. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**18.1.** Constituem encargos do Fundo (“Encargos do Fundo”) as despesas descritas nos arts. 29, 31 e 47 da Instrução CVM nº 472/08:

**18.1.1.** Quaisquer despesas não expressamente previstas nos arts. 29, 31 e 47 da Instrução CVM nº 472/08 como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

## **XIX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**19.1.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

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

**19.1.2.** 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.

## **XX. DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**20.1.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**20.1.3.** Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o Fundo e seus Cotistas, o fato do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ser pessoa ligada a um ou mais Cotistas do Fundo, com o que estes desde já concordam e aceitam, ao aderirem ao presente Regulamento.

## **XXI. DA CUSTÓDIA E CONTROLADORIA**

**21.1.** O Administrador deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será adiante designado como (“Custodiante”).

**21.1.1.** A remuneração dos serviços de custódia de ativos financeiros do Fundo será debitada do Fundo, conforme item 18.1 XIII acima.

**21.1.2.** A remuneração dos serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo será debitada da Taxa de Administração, observado o item 14.1.2 acima.

**21.1.3.** As atribuições do Custodiante serão descritas no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, a ser firmado entre o Custodiante e o Fundo, por meio do Administrador.

**21.1.4.** Salvo disposição diversa que venha a ser estipulada no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, o Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo Administrador, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

## **XXII. DO FORMADOR DE MERCADO**

**22.1.** O Administrador, a seu exclusivo critério, poderá contratar em nome do Fundo instituição credenciada para atuar como formador de mercado das Cotas.

**22.1.1.** A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XIV do item 16.1 acima, e do inciso III do item 20.1.1.

**22.1.2.** A contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço deve ser divulgada como fato relevante.



## **XXIII. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**23.1.** O Fundo terá prazo de duração determinado, nos termos do item 1.2 acima, sendo que sua liquidação dar-se-á ao final do referido prazo de duração ou por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, deliberação esta que deverá ser aprovada em observância ao disposto no item 16.8 acima.

**23.1.1.** Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo antes do término de seu prazo de duração ou da integral amortização das Cotas, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

**23.1.1.1.** Nos termos do subitem 23.1.1 acima, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, estes poderão ser dados em pagamento aos Cotistas, sendo certo que, (i) com relação aos eventuais bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que integrem a carteira de investimentos do Fundo, será constituído um condomínio cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o total de Cotas em circulação do Fundo e (ii) com relação às cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, os Cotistas passarão a deter diretamente a participação no Veículo de Investimento, em proporção equivalente à proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas do Fundo em circulação à época. Após o fracionamento acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**23.1.1.2.** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio

não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, previstas no Código Civil Brasileiro.

**23.1.1.3.** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**23.1.2.** Na hipótese de liquidação do Fundo em razão do término de seu prazo de duração, caso o Veículo de Investimento permaneça com direitos ao recebimento de valores em razão das SCP, o Fundo exercerá contra a JHSF a Opção de Venda dos Ativos Imobiliários por preço correspondente ao valor necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima.

**23.1.3.** O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas a critério do Administrador, observada a recomendação do Gestor, nos termos do presente Regulamento.

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

**23.2.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

**23.3.** Após a partilha de acordo com o item 23.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou dos respectivos prestadores de serviço, conforme o caso.

**23.3.1.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva

substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

**23.3.2.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no subitem 23.3.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

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

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

- I. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o *caput*, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

## **XXIV. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

### *Tributação do Fundo*

**24.1.** Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário

admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009.

**24.1.1.** 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.

**24.1.2.** A Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, estabelecem que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

**24.1.2.1.** Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**24.1.3.** As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

#### *Tributação dos Investidores*

**24.2.** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

**24.2.1.** Com relação aos investimentos em Cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de

títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na fonte.

**24.2.2.** Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que:

- I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

**24.2.3.** Conforme previsto no item 8.6 acima, observado o valor mínimo de investimento que cada oferta de Cotas do Fundo poderá estabelecer, não haverá limitação à aquisição de Cotas por um único investidor na Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo, bem como no mercado secundário. Nesse sentido, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no item “ii” do subitem 24.1.2 acima, bem como nos incisos II e III do subitem 24.2.2 acima; já quanto ao inciso I do subitem 24.2.21, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 8.5 acima. Adicionalmente, nos termos do item “i” do subitem 24.1.2 deste Regulamento, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99. Além das medidas descritas neste subitem, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas. As Sociedades não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

**24.2.4.** O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima estão atendidas para fins de enquadramento na situação

tributária de isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**24.2.5.** Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;
- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

**24.2.4.** O imposto acima referido será considerado:

- I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;
- II. tributação exclusiva, nos demais casos.

**24.2.6.** Os Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, regra geral, ficam sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável ao Cotista pessoa física residente no Brasil. As exceções dizem respeito a Cotistas sediados em localidades de tributação favorecida e a Cotistas registrados de acordo com a Resolução CMN no 2.689, que não sejam residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, os quais, em determinadas situações, estão sujeitos a um tratamento tributário diferenciado. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

#### *Alterações no Regime Tributário*

**24.3.** Caso o tratamento tributário dos Cotistas disposto no item 24.2.2 acima sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

**24.3.1.** Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

## *Tributação do IOF/Títulos*

**24.4.** 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 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

**24.4.1.** Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

## **XXV. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO FORO**

**25.1.** Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**25.2.** Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## **XXVI. DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO**

**26.1.** A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor referente às participações societárias integrantes da carteira de investimentos do Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: <http://www.riobravo.com.br> (neste Website, acessar “Investimentos Imobiliários”, clicar em “Política de Direito a Voto dos FIs” - em arquivo).

**26.1.1.** As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

## **XXVII. DOS FATORES DE RISCO**

**27.1.** Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo, bem como aqueles a serem descritos detalhadamente no Prospecto da Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo.

#### **27.1.1. Riscos Relacionados à Liquidez**

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

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 96 (noventa e seis) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

#### **27.1.2. Riscos Relativos à Rentabilidade Mínima**

O efetivo recebimento, pelos Cotistas, dos valores correspondentes à Rentabilidade Mínima está sujeito à capacidade das SCP e/ou do Empreendedor em honrar com as obrigações assumidas perante o Veículo de Investimento no âmbito do Acordo Investimento, bem como da Opção de Venda, de modo que situações que impactem a capacidade financeira das SCP e/ou do Empreendedor, bem como as situações que inviabilizem o exercício da Opção de Venda, poderão colocar em risco o recebimento da Rentabilidade Mínima pelos Cotistas. A respeito dos riscos específicos relativos à Opção de Venda, vide a seção “Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda” abaixo.



Adicionalmente, o investidor que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário deverá observar o conceito de Rentabilidade Mínima estabelecido neste Regulamento, notadamente com relação à forma de cálculo da Rentabilidade Mínima, a qual terá como base o valor a ser pago pelas Cotas na presente Oferta e não nas operações de aquisição em mercado secundário ou ainda o valor patrimonial da Cota. Ou seja, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário poderá ter uma perda de capital, tendo em vista que a Rentabilidade Mínima é garantida sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, conforme dispõe o subitem 2.1.3 acima, e não sobre o valor negociado no mercado secundário.

As SCP não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

#### 27.1.3. Riscos Relativos à Discricionariedade do Empreendedor e das Sociedades na Condução da Comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em Estoque

No âmbito das SCP foi assegurada ao Empreendedor e às Sociedades uma considerável discricionariedade na condução da comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em estoque, o que permite ao Empreendedor e às Sociedades alterar, dentre outros aspectos e observados determinados parâmetros estabelecidos no Acordo de Investimento, os preços e descontos praticados e a destinação das Unidades, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo nos investimentos realizados por meio da redução do VGV esperado pelo Veículo de Investimento.

#### 27.1.4. Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda

Nos termos da Opção de Venda, na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. A efetiva aquisição, pelo Empreendedor, dos Ativos Imobiliários correspondentes às cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, no entanto, está condicionada ao recebimento e avaliação, por parte do Empreendedor, de certidões negativas de débitos, certidões negativas de protestos, certidões de distribuição de ações referentes ao Veículo de Investimento, bem como esclarecimentos e outras declarações a serem prestadas pelo Administrador em nome do Fundo, referentes ao Veículo de Investimento. Dessa forma, o Fundo está sujeito ao risco da inviabilidade ou demora na obtenção de uma ou mais certidões, documentos ou informações a serem apresentadas ao Empreendedor,

bem como do risco do Empreendedor avaliar que tais certidões, documentos e/ou informações foram apresentadas de forma insatisfatória, o que desobrigaria o Empreendedor de pagar o preço de aquisição das cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento até a efetiva apresentação de tais certidões, documentos e/ou informações em termos satisfatórios. Nessa hipótese, o Fundo poderá ter dificuldades em receber o preço acordado em caso de exercício da Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Adicionalmente, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser comprovada uma redução do resultado projetado dos Empreendimentos Imobiliários, equivalente a uma queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior a 25,00% (vinte e cinco por cento), desde que tal redução seja decorrente exclusivamente de ato ou omissão praticado pelo Empreendedor e/ou por qualquer das Sociedades. Não serão considerados, para fins de cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) referido acima, eventual redução de VGV dos Empreendimentos Imobiliários que decorram diretamente da implementação de benfeitoria útil, necessária ou voluptuária nos Ativos Imobiliários ou de obra ou solicitação vinda de uma autoridade competente, desde que, em qualquer dos casos, o Veículo de Investimento já tenha sido ou, em até 20 (vinte) dias, venha a ser indenizado integralmente pela redução do VGV pelo Empreendedor no âmbito dos mecanismos de ajuste de participação existente nos contratos de constituição das SCP. A efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Empreendedor nesta hipótese, no entanto, está condicionada à capacidade do Fundo comprovar a referida queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior ao acima indicado, bem como comprovar que esta decorre exclusivamente em razão de ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades (e que não decorre da implementação de benfeitoria ou obra previamente indenizada, tal como acima mencionado). Nessa hipótese, caso o Fundo não seja capaz de comprovar a queda no VGV ou a relação de causalidade entre o ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades e a referida queda no VGV (ou ainda que a diminuição de área não é decorrente de implantação de benfeitoria ou obra exigida pelo poder público, como acima mencionado), o Empreendedor estará desobrigado de adquirir os Ativos Imobiliários e o Fundo poderá ter dificuldades de alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Além disso, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor ou de qualquer Sociedade. Não obstante, na hipótese de ser aprovado um pedido de

recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor, o Fundo está sujeito ao risco de não ser possível ter a alienação dos Ativos Imobiliários efetivamente concretizada em razão do insucesso do plano de recuperação judicial ou extrajudicial ou da submissão ao concurso de credores na qualidade de credor quirografário e insuficiência do patrimônio do Empreendedor para arcar com a obrigação assumida. Nestes casos, o Fundo poderá ter dificuldades de receber o preço pela alienação dos Ativos Imobiliário, com base na Opção de Venda, ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

#### **27.1.5. Riscos Relativos às Alterações do VGV**

O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que a velocidade de venda de Unidades e/ou o valor da venda contratada de cada Unidade poderá ser inferior, conforme o caso, à velocidade de vendas e/ou ao preço de lançamento estimados para fins de VGV em condições presentes e esperadas de mercado. As Informações, tabelas e gráficos que constam do Prospecto poderão sofrer alterações, especialmente, quanto à área construída, quantidade de unidades imobiliárias e/ou lotes, tipos de edificações, cronogramas de lançamento e obras, seja em decorrência de condições mercadológicas à época de seu lançamento, seja por conta de futuras exigências dos órgãos competentes para as necessárias aprovações ou, então, em virtude de adequações arquitetônicas. Qualquer dos fatores descritos neste item poderão direta ou indiretamente afetar a velocidade de vendas e/ou o preço das Unidades o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### **27.1.6. Riscos Relativos à edificação dos Empreendimentos Imobiliários**

Diversos fatores podem vir a impactar no andamento das obras para edificação dos Empreendimentos Imobiliários, gerando eventuais atrasos e/ou descontinuidade das obras. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um Empreendimento Imobiliário poderá gerar uma redução no valor patrimonial das Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que tais atrasos e/ou descontinuidade de obras afetem direta ou indiretamente a velocidade de vendas e/ou preço das Unidades.

#### **27.1.7. Demais Riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, devidamente descritos no Prospecto e demais documentos da Oferta Pública.

**XXVIII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**28.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**28.2.** Para os fins deste Regulamento, considera-se “dia útil” todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil, na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo/SP, 28 de fevereiro de 2018.

---

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
Administrador

---

Atendimento ao Cotista: 0800 726 0101  
Ouvidoria Caixa: 0800 725 7474  
Atendimento a pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492  
[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

**ANEXO I AO REGULAMENTO DO  
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**SUPLEMENTO REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS**

1. Montante Total da Emissão: A primeira emissão de cotas do Fundo será composta por 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas no Fundo (“Data de Emissão”), perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).
2. Modalidade de Oferta: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, podendo contar ainda com esforços de colocação privada no exterior.
3. Coordenador Líder: **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.
4. Coordenador Contratado: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Região Administrativa de Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.
5. Lote Suplementar: Será outorgado ao Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Pública, a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta Pública possa ser aumentada em 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta Pública, ou seja, em 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta Pública (“Lote Suplementar”).

6. Lote Adicional: A quantidade de Cotas objeto da Oferta Pública poderá, a critério do Administrador, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do montante total da Oferta Pública, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03 (“Lote Adicional”).

7. Distribuição Parcial: A Oferta Pública das Cotas poderá ser encerrada pelo Administrador ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Distribuição Parcial”).

7.1. Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não colocadas no âmbito da Oferta Pública.

7.2. Adicionalmente, caso não seja atingido o montante mínimo de Cotas acima previsto, até o término do prazo de colocação da Oferta Pública, esta será cancelada pelo Administrador.

*Os termos iniciados em maiúscula no presente instrumento e aqui não definidos, terão as definições constantes do Regulamento, do qual este suplemento é parte integrante e inseparável.*