

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL | RBRS11



RIO BRAVO

Consulta Formal nº 01/2022

MATÉRIA DO DIA

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., (“Instituição Administradora” ou “Rio Bravo”), na qualidade de instituição administradora do RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/ME sob nº 36.517.660/0001-91 (“Fundo”), nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), submete à deliberação dos cotistas do Fundo (“Cotistas”) a seguinte matéria:

- (i) A aprovação da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Emissão” e “Novas Cotas”), a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) e da Instrução CVM 472 (“Oferta”), sob estruturação, coordenação e distribuição da Instituição Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), no valor de até R\$ 25.000.030,00 (vinte e cinco milhões e trinta reais) na data da primeira integralização das Novas Cotas (“Data de Emissão das Novas Cotas”), correspondendo a 344.828 (trezentas e quarenta e quatro mil oitocentas e vinte e oito) Novas Cotas (“Montante Inicial da Oferta”), e, considerado o Custo Unitário (conforme abaixo definido) correspondente a R\$ 0,72 (setenta e dois centavos) por Nova Cota, até R\$ 25.248.306,16 (vinte e cinco milhões e duzentos e quarenta e oito mil e trezentos e seis reais e dezesseis centavos), na Data de Emissão das Novas Cotas. Não haverá a possibilidade de acréscimo de lote adicional ao Montante Inicial da Oferta. As Novas Cotas emitidas no âmbito da Emissão serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição, sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder será paga por meio de um custo unitário de distribuição na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 (“Custo Unitário”), de forma que a oferta total, considerado o Custo Unitário mencionado acima, será do montante de até R\$ 25.248.306,16 (vinte e cinco milhões e duzentos e quarenta e oito mil e trezentos e seis reais e dezesseis centavos), na Data de Emissão das Novas Cotas, correspondendo a 344.828 (trezentas e quarenta e quatro mil oitocentas e vinte e oito) Novas Cotas. As demais características da 3ª Emissão e da Oferta encontram-se descritas no Anexo I da presente Proposta.

Em relação à matéria “(i)”, a Instituição Administradora propõe que seja aprovada tendo em vista a necessidade de recursos para fazer frente aos compromissos de compra e venda já celebrados, e visando o cumprimento da política de investimentos do Fundo.

A aprovação da matéria “(i)” dependerá da aprovação prévia por maioria de votos dos cotistas presentes, nos termos do item 13.11 do Regulamento do Fundo e artigo 20, caput, da Instrução CVM nº 472.



AGENDA

SOBRE A RIO BRAVO

SOBRE O MERCADO RESIDENCIAL

SOBRE O FUNDO

PORTFÓLIO

3ª EMISSÃO DE COTAS – OFERTA 476

Fundos de Investimento Rio Bravo

566,3 MM
RENDA FIXA E
CRÉDITO



3,6 MM
RENDA VARIÁVEL



20,3 MM
MULTIMERCADO



12,2 Bi
IMOBILIÁRIO



SOBRE A RIO BRAVO

Fundada em 2000, a Rio Bravo é uma gestora de investimentos independente com foco em quatro estratégias de investimentos: fundos imobiliários, renda fixa, renda variável e multimercados. Com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, a Rio Bravo agrega aos investidores confiança e valor sustentável.

A Rio Bravo faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões que investe no mundo todo, estruturado como uma holding de investimentos. Juntamente com eles, estamos formando um inovador conglomerado financeiro do Brasil, nos tornando maiores, mais fortes e ainda mais globais.

R\$ 12,8 B
AuM TOTAL SOB GESTÃO

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos de Investimento Imobiliários e a maior administradora independente de FIIs do país. Tem no portfólio, entre gestão e administração, 32 fundos de investimento imobiliários, com investimentos que superam R\$ 12,3 bilhões.

A Rio Bravo conta com 4 Fundos Imobiliários compondo a carteira do IFIX, totalizando uma representatividade que gira em torno de 5% na média dos últimos anos.

R\$ 12,2 Bi
REAL ESTATE AuM

Fundos de
Investimento
Imobiliário

R\$ 831 M
CORPORATIVO

R\$ 316 M
EDUCACIONAL

R\$ 1,4 B
VAREJO

R\$ 787 M
LOGÍSTICO

R\$ 241 M
FUNDO DE FUNDOS

R\$ 186 M
RESIDENCIAL

**RENTA IMOBILIÁRIA
SUSTENTÁVEL**



AGENDA

SOBRE A RIO BRAVO

SOBRE O MERCADO RESIDENCIAL

SOBRE O FUNDO

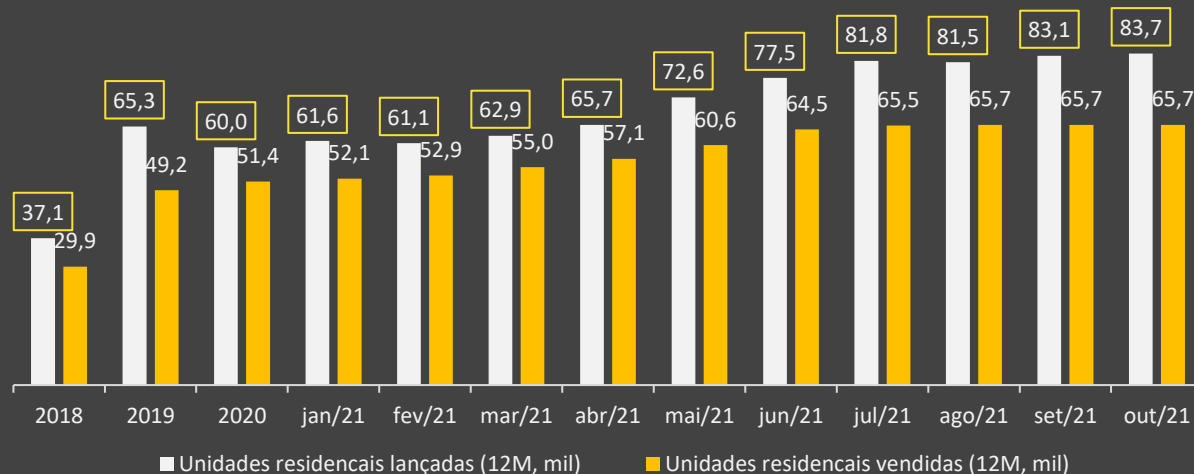
PORTFÓLIO

3ª EMISSÃO DE COTAS – OFERTA 476

ECONOMIA – SETOR RESIDENCIAL

PANORAMA DO MERCADO DA CIDADE DE SÃO PAULO

Lançamentos e Vendas

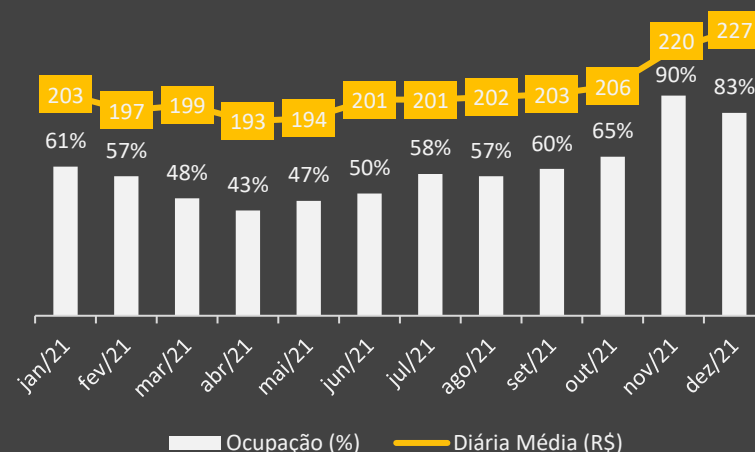
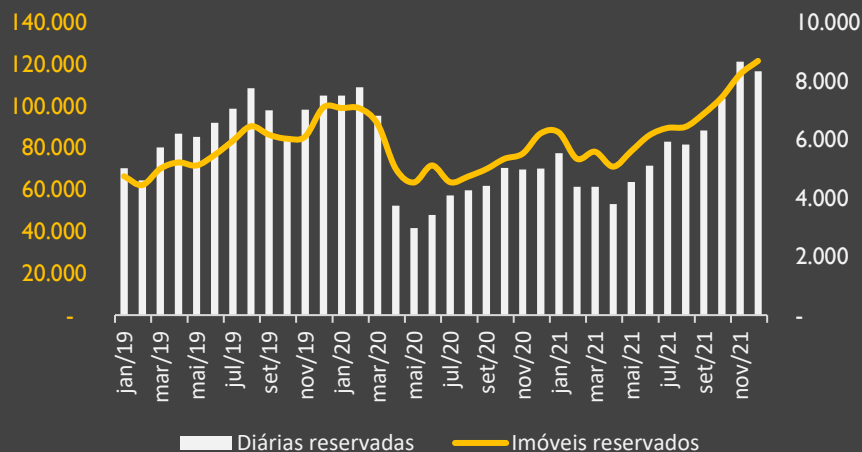


- Crescimento do número de lançamentos e de vendas ao longo de 2021, superando anos anteriores
- Vendas foram impulsionadas ao longo de 2019, 2020 (mesmo com a presença do fator pandemia) e primeiro semestre de 2021 dadas as baixas taxas de financiamento imobiliário. Com a elevação da taxa básica de juros em 2021 e alta da inflação, no segundo semestre a curva de vendas apresentou comportamento de estabilização.

ECONOMIA – SETOR RESIDENCIAL

PANORAMA DO MERCADO DA CIDADE DE SÃO PAULO

Locação Residencial – Short Stay



- Demanda por locações Short Stay em forte crescimento no segundo semestre de 2021, favorecidas pela campanha de vacinação. O patamar do número de reservas no final do ano alcança a média dos meses pré-pandemia e apresenta bons indicativos para 2022.
- Conforme a demanda aumenta, elevam-se também os valores médios das diárias cobradas nas reservas

Fonte: Airdna. Valores de Taxa de Ocupação e Diária Média correspondem à mediana da cidade de São Paulo. Valor de diária média inclui taxa de limpeza.



AGENDA

SOBRE A RIO BRAVO

SOBRE O MERCADO RESIDENCIAL

SOBRE O FUNDO

PORTFÓLIO

3ª EMISSÃO DE COTAS – OFERTA 476

SOBRE O FUNDO

O Fundo tem suas receitas provenientes de renda e venda de ativos imobiliários de uso residencial com as seguintes premissas de investimento:

- **Aquisição de mais de 50% das unidades do ativo, para deter o controle acionário;**
- **Projetos com capacidade de implementação de tecnologia para ter flexibilidade de operação em *short e long stay*;**
- **Localizações de alta liquidez e demanda.**

Dentro dos principais centros urbanos com alta densidade

Próximo a universidades, centros comerciais e transporte público

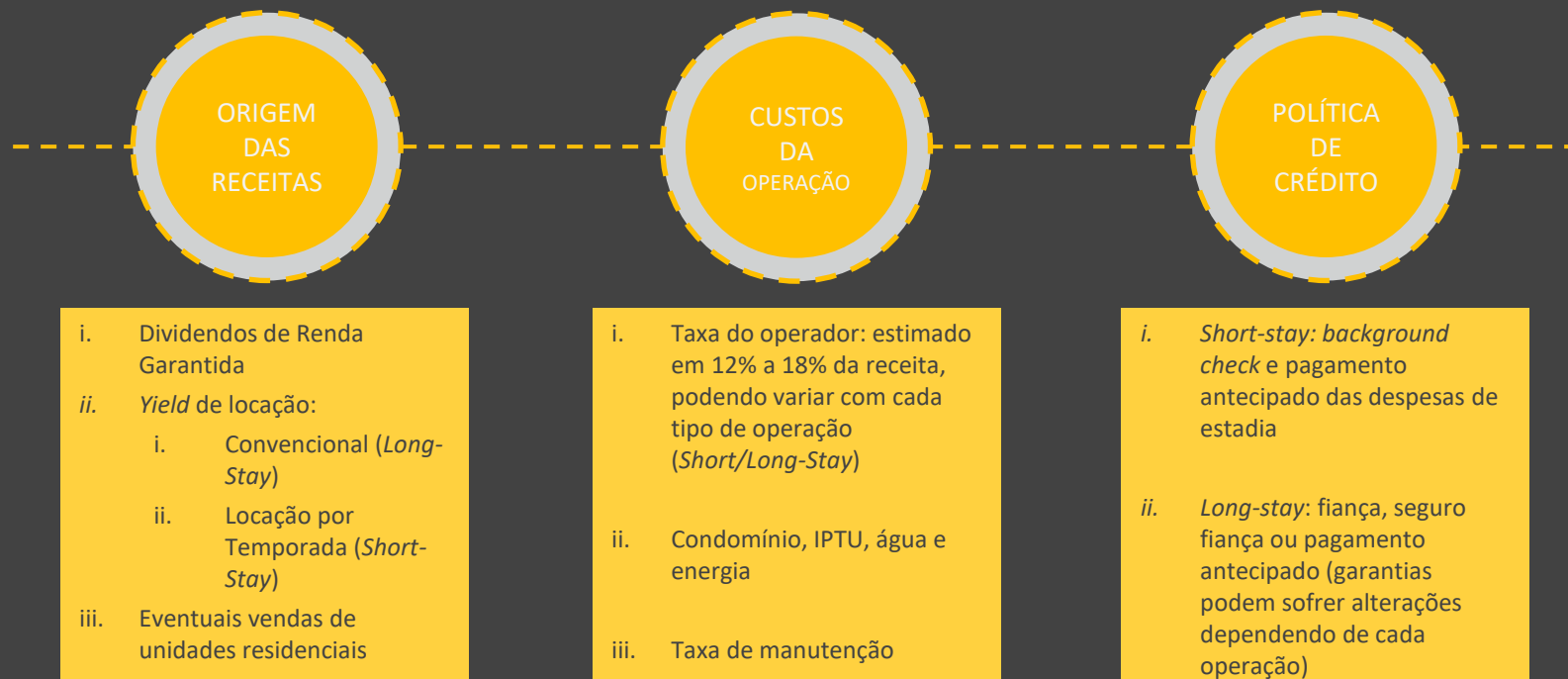
Alta liquidez de acordo com os padrões de consumo atuais

Essas são qualidades essenciais para aquisições de ativos com **grande potencial de valorização** e de **alta atratividade** para os locatários.

Com base nessas premissas, o Fundo já adquiriu um portfólio de 396 unidades e uma loja, área privativa total de 12.793,47 m², e presença nos bairros **Moema, Vila Mariana e Paraíso**, regiões de demanda orgânica e localizações privilegiadas.



COMPOSIÇÃO DAS RECEITAS DO FUNDO



LOCALIZAÇÕES-ALVO



Regiões de Originação de Novos Ativos

	Perdizes		Butantã
	Consolação		Itaim Bibi
	Liberdade		Moema
	Pinheiros		Campo Belo/Brooklin novo
	Jardim Paulista		República
	Vila Mariana		Regiões em que o Fundo já atua

O Fundo tem como foco adquirir edifícios em regiões com alta densidade populacional e uma demanda orgânica, de preferência próximos a centros comerciais, universidades/escolas, hospitais e transporte público.

Presença nas localizações privilegiadas de São Paulo é um diferencial competitivo do portfólio.

DIFERENCIAIS
COMPETITIVOS DO FUNDO

1

Flexibilidade (*Short e Long Stay*)

O fundo pode realizar locações **tanto de *Short Stay* quanto de *Long Stay***:

- i. *Long Stay*: locação por tempo mais longo, gera maior **previsibilidade de receita** nos meses seguintes;
- ii. *Short Stay*: locação por tempo mais curto, com **rentabilidade maior**;
- iii. Mix entre *Long* e *Short* permite aproveitar as vantagens de cada um e adaptação conforme demanda visa obter maior rentabilidade.

2

Controle acionário na participação nos empreendimentos

O Fundo busca deter mais de 50% das unidades dos empreendimentos para ter o **poder de decisão sobre assuntos relevantes em assembleia** e direcionar o ativo de modo que melhor atenda às necessidades da operação.

3

Localizações privilegiadas em São Paulo

Regiões de alta e diversificada demanda, próximo a faculdades, transporte público, centros corporativos, hospitais e pontos turísticos. Atualmente o Fundo está posicionado na **Vila Mariana, Paraíso e Moema**.

DIFERENCIAIS
COMPETITIVOS DO FUNDO

4

FII residencial independente

O Fundo não está ligado a nenhuma incorporadora ou operadora de locação, o que **permite a escolha dos melhores projetos/ativos** e as melhores operadoras para cada projeto/ativo.

5

Apartamentos prontos para uso, operação profissional e alta performance na execução dos cronogramas

O empreendimento localizado na **Vila Mariana teve início das suas operações** e, no primeiro final de semana, teve ocupação de 100% das unidades disponíveis, com locações na modalidade *Short Stay*. Todos os apartamentos do Fundo já são mobiliados e prontos para locação.

6

Modelo de negócio adaptado para locações de unidades residenciais

Diferente do que se observa em um mercado mais tradicional de incorporação pra venda, **o Fundo tem a vantagem competitiva de ter seus ativos pensados para a operação de locação**. Suas características, áreas comuns e controle na participação dos empreendimentos possibilitam otimização de custos de condomínio em um modelo formatado para investidores.



AGENDA

SOBRE A RIO BRAVO

SOBRE O MERCADO RESIDENCIAL

SOBRE O FUNDO

PORTFÓLIO

3ª EMISSÃO DE COTAS – OFERTA 476

PORTFÓLIO DO FUNDO

URBIC VILA MARIANA



URBIC SABIÁ



CYRELA FOR YOU PARAÍSO



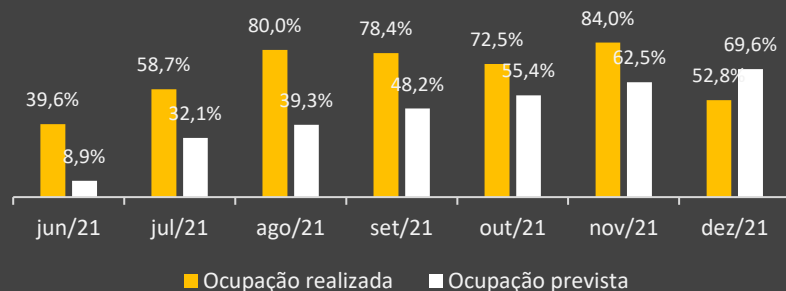
Ativo	Número de unidades	Aquisição/m ² (com fit-out) ¹	Aquisição/m ² (sem fit-out) ¹	Valor de mercado/m ² ²	Pendente de pagamento ³	Status
Urbic Vila Mariana	56	R\$ 15.904	R\$ 13.904	R\$ 8.000 - R\$ 19.616	R\$ -	Em operação
Urbic Sabiá	81+Loja	R\$ 14.995	R\$ 12.995	R\$ 9.812 - R\$ 22.243	R\$ 6,1 MM	Em construção
Cyrela For You Paraíso	259	-	R\$ 11.313	R\$ 10.607 - R\$ 25.186	R\$ 56,3 MM	Em construção

¹ Valor de aquisição do Urbic Vila Mariana considera o total pago à incorporadora somados aos demais custos envolvidos na aquisição. Os valores do Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso seguem os preços definidos em Compromisso de Compra e Venda, isto é, não considera correções por INCC e demais custos envolvidos. Urbic Vila Mariana e Urbic Sabiá foram adquiridos com fit-out de R\$ 2.000/m². Cyrela For You Paraíso foi adquirido sem fit-out.

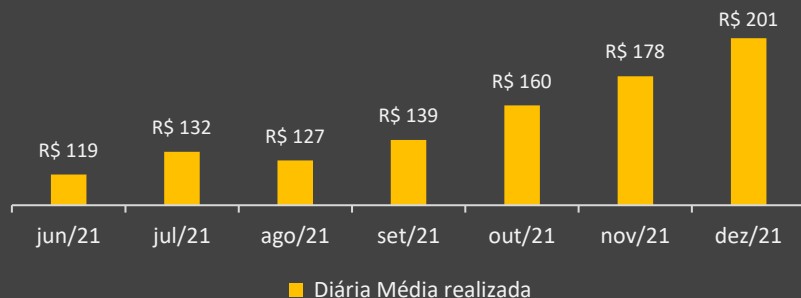
² Valor de mercado de amostra de unidades próximas ao ativo em questão e de mesma tipologia. A amostra engloba empreendimentos lançados a partir de 2019 e que majoritariamente estão em construção. Fonte: Geomóvel

³ Os valores pendentes de pagamento seguem fluxo de parcelas definido em Compromisso de Compra e Venda e consideram premissas de INCC futuro.

Ocupação



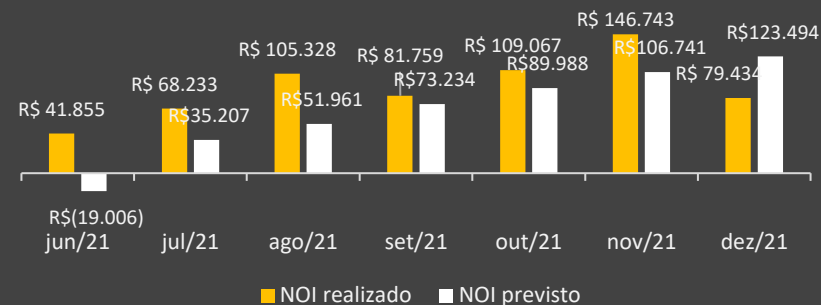
Diária média



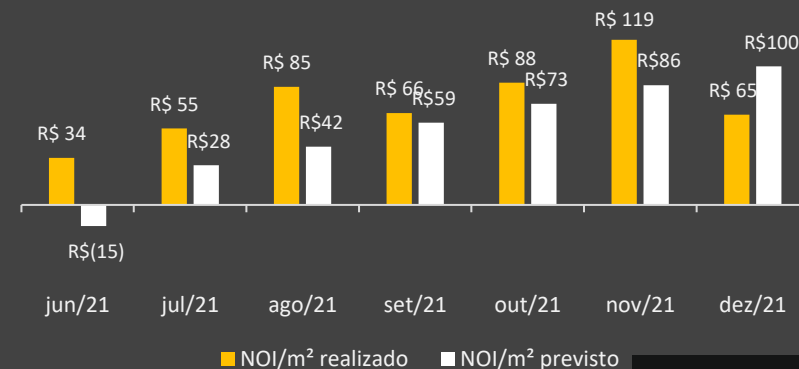
Fonte: Rio Bravo

PERFORMANCE URBIC VILA MARIANA

NOI



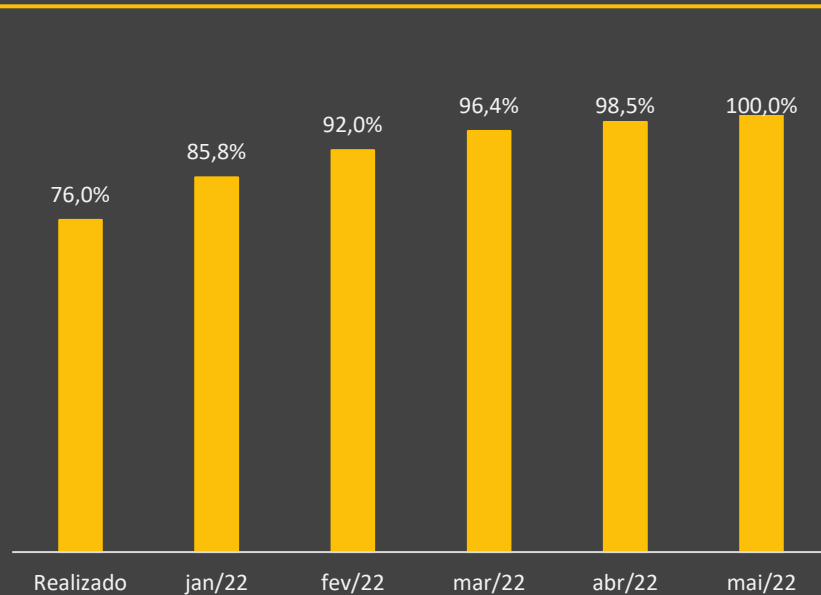
NOI/m²



A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

OBRAS – URBIC SABIÁ E CYRELA FOR YOU

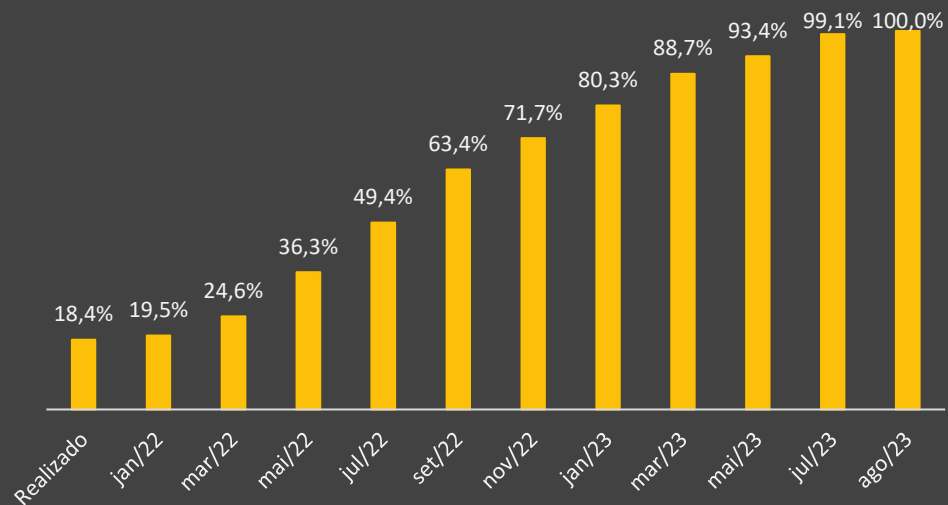
Obras - Urbic Sabiá



Fonte: Rio Bravo

OBRAS – URBIC SABIÁ E CYRELA FOR YOU

Obras – Cyrela For You Paraíso



Fonte: Rio Bravo



AGENDA

SOBRE A RIO BRAVO

SOBRE O MERCADO RESIDENCIAL

SOBRE O FUNDO

PORTFÓLIO

3ª EMISSÃO DE COTAS – OFERTA 476

OFERTA 476

Preço de Emissão	R\$ 72,50
Custo Unitário de Distribuição	R\$ 0,72 (1,00%)
Preço de Emissão + Custos de Distribuição	R\$ 73,22
Estruturador e Coordenador	Rio Bravo Investimentos
Volume da Oferta	R\$ 25.000.030,00 ou 344.828 cotas (sem custos)
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 1.000.065,00 ou 13.794 cotas (sem custos)
Percentual de proporção para subscrição de cotas	24,81721461%
Data-base para Direito de Preferência (estimado)	11/02/2022

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta até o final do prazo de colocação, a Oferta poderá ser cancelada, sendo que os valores já depositados serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador.

OFERTA 476

SOBRE A OFERTA

POR QUE A EMISSÃO É NECESSÁRIA?

O Fundo captou, em seu IPO, R\$ 100,9 milhões. As aquisições dos imóveis foram feitas a prazo e há cerca de R\$ 77 milhões a pagar¹. Portanto, é preciso que sejam realizadas novas captações para quitar o saldo devedor.

Em agosto de 2021, foi encerrada a segunda emissão de cotas do Fundo, com captação de aprox. R\$ 25,5 milhões, realizada com o intuito de cumprir com as obrigações de curto prazo do Fundo: o pagamento das parcelas a partir de setembro de 2021 até abril de 2022 (com a atualização monetária, o montante captado somado às disponibilidades deve suprir o pagamento das parcelas até março de 2022).

Ao lado, o cronograma de aportes mensais detalhado por empreendimento. Os compromissos de pagamento cessam em setembro/2023.

O Fundo possui cerca de R\$ 11,8 milhões em disponibilidades (dezembro/2021), portanto há a necessidade de recursos para cumprir os compromissos a partir de março.

A captação tem, portanto, o objetivo de liquidar as obrigações de curto prazo do Fundo (até 12 meses). Ou seja, os recursos da 3ª emissão visam o pagamento das parcelas até dezembro de 2022. Para as obrigações futuras, serão necessárias futuras novas emissões de cotas.

¹ Valor estimado, a depender de INCC. Considera, além das obrigações referentes às aquisições do Fundo, custos de aquisição (ITBI e cartório) e Fit-out para o Cyrela For You Paraíso

Cronograma de aportes (R\$ mil)	Urbic Sabiá	Cyrela For You Paraíso	Custos (ITBI, cartório, Fit-out)	Mensal (R\$ mil)	Acumulado (R\$ mil)	
out/21	5.876	1.796	-	7.672	7.672	2ª emissão de cotas
nov/21	2.481	1.811	-	4.292	11.964	
dez/21	2.502	1.824	-	4.325	16.290	
jan/22	2.911	1.830	-	4.741	21.031	
fev/22	1.577	1.835	-	3.412	24.442	
mar/22	-	1.840	-	1.840	26.283	3ª emissão de cotas (projeção)
abr/22	-	1.846	-	1.846	28.129	
mai/22	1.700	1.852	1.421	4.973	33.101	
jun/22	-	8.105	-	8.105	41.207	
jul/22	-	1.886	-	1.886	43.092	
ago/22	-	1.894	-	1.894	44.986	
set/22	-	1.899	-	1.899	46.885	
out/22	-	1.903	-	1.903	48.789	
nov/22	-	1.908	-	1.908	50.696	
dez/22	-	1.911	-	1.911	52.607	
jan/23	-	1.914	-	1.914	54.521	
fev/23	-	1.918	-	1.918	56.440	
mar/23	-	1.922	-	1.922	58.362	
abr/23	-	1.926	-	1.926	60.288	
mai/23	-	1.930	-	1.930	62.218	
jun/23	-	8.380	13.694	22.073	84.291	
jul/23	-	1.938	-	1.938	86.228	
ago/23	-	7.766	-	7.766	93.995	
set/23	-	-	4.083	4.083	98.078	

SOBRE A OFERTA

- i. Preço da emissão a R\$ 72,50/cota, mesmo preço das cotas da 2ª emissão. Apesar de ser um preço abaixo da cota patrimonial, é uma captação necessária para cumprir com as obrigações de curto prazo do Fundo, como mencionado na página anterior.
- ii. A Emissão será **exclusiva para cotistas do fundo**, inclusive na fase da captação restrita a Investidores Profissionais, que se iniciará após o direito de preferência. **Portanto, será vedado outros investidores entrarem no Fundo nesta emissão e se beneficiarem de um valor cota atrativo (abaixo do VP). Somente os atuais investidores terão esse direito.**
- iii. Custo da emissão de 1,00%.
- iv. Montante total de captação pequeno, de R\$ 25 milhões, e faseado em chamadas de capital para amenizar o impacto nas distribuições por cota.

**R\$ 25MM em captação + disponibilidades:
pagamento das parcelas até dezembro/2022**



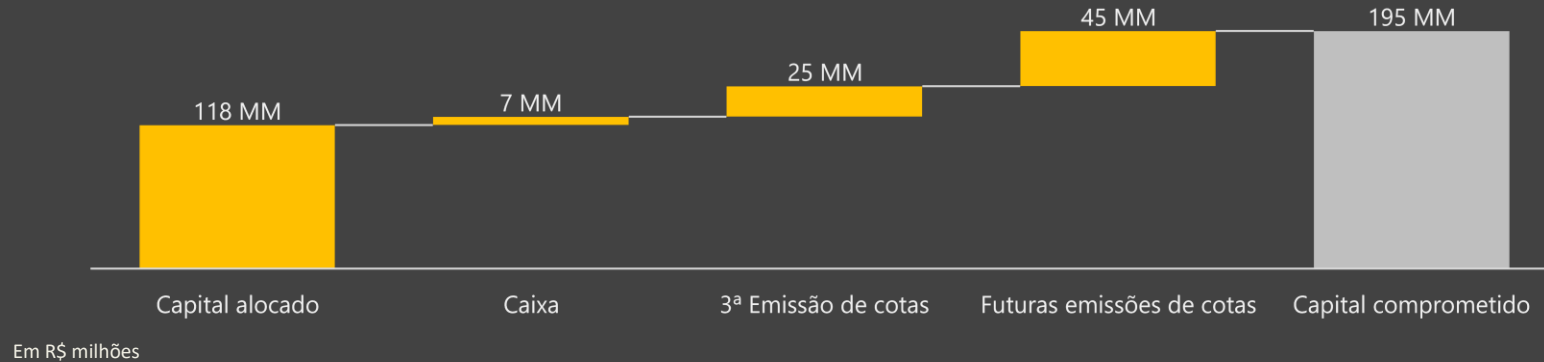
	Montante	Data Estimada
1ª Chamada de Capital	R\$ 8,33 MM	Março/2022
2ª Chamada de Capital	R\$ 8,33 MM	Maio/2022
3ª Chamada de Capital	R\$ 8,33 MM	Julho/2022

- v. Captação com destino já determinado.

Os montantes previstos para cada chamada de capital são uma previsão e estão sujeitos a alteração a depender do montante integralizado no âmbito do Direito de Preferência.

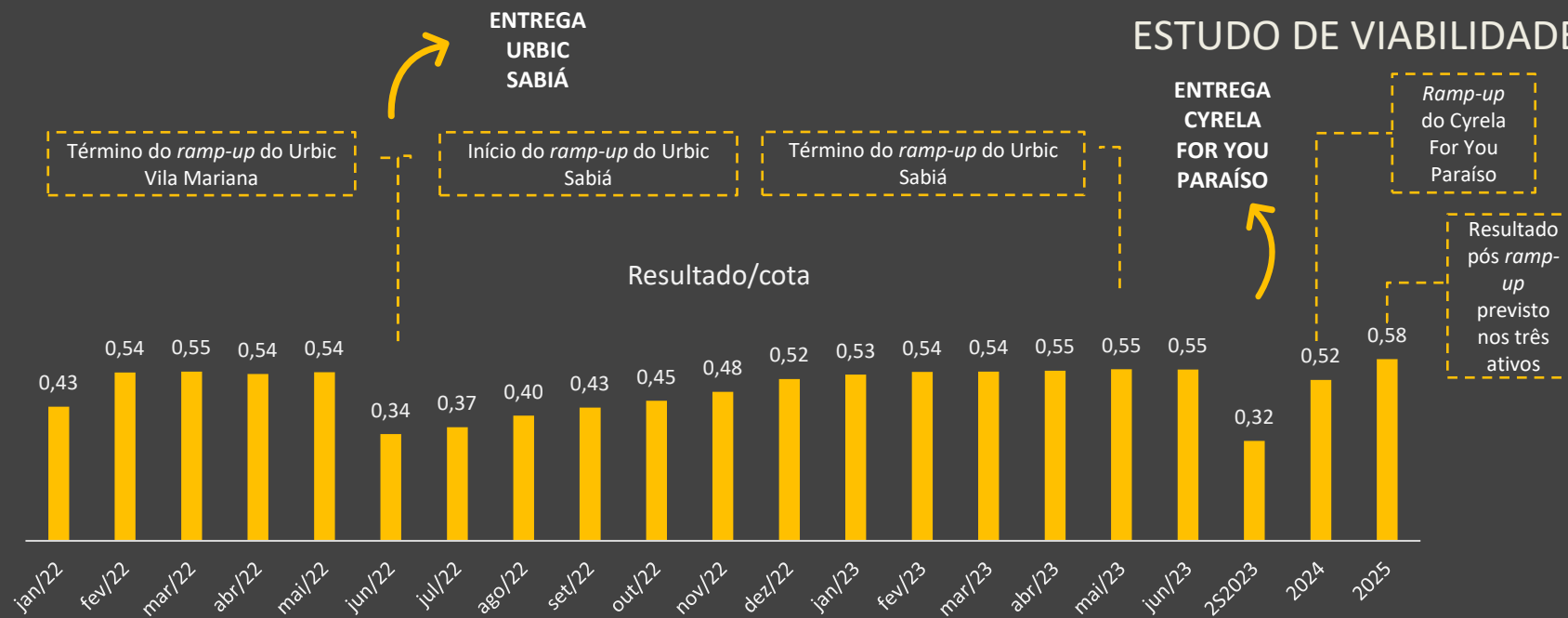
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

SOBRE A OFERTA



- i. Capital alocado: valor total pago nos empreendimentos Urbic Vila Mariana, Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso entre novembro de 2020 e janeiro de 2022.
- ii. Caixa: base: janeiro de 2022.
- iii. 3ª Emissão de cotas: pagamento das parcelas do Urbic Sabiá e Cyrela For You Paraíso entre abril/2022 e dezembro/2022.
- iv. Futuras emissões de cotas: necessárias a partir de dezembro de 2022. Considera projeções de INCC a partir de janeiro de 2022. Inclui estimativas de custos de aquisição e compra de *Fit-out* para o Cyrela For You Paraíso.

ESTUDO DE VIABILIDADE



Ramp up de 12 meses considerado como premissa reflete cenário conservador.

O fluxo apresentado representa valores reais, ou seja, desconsidera efeitos da inflação nos patamares de preços.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista de Conclusão
1	Convocação da Assembleia	21/01/2022
2	Divulgação do resultado da Assembleia	10/02/2022
3	Data de Corte para Direito de Preferência	11/02/2022
4	Início do Direito de Preferência	18/02/2022
5	Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência na B3	08/03/2022
6	Encerramento do Prazo de Subscrição e Liquidação das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência	09/03/2022
7	Comunicado encerramento DP	10/03/2022
8	Início do Prazo do Procedimento de Esforço de Venda das Cotas Remanescentes	11/03/2022



www.riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, cj. 32, 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

Anexo III

CARACTERÍSTICAS DA 3ª EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

- (A) Montante Inicial da Oferta: a Oferta será de até R\$ 25.000.030,00 (vinte e cinco milhões e trinta reais) na data da primeira integralização das Novas Cotas (“**Data de Emissão das Novas Cotas**”) e, considerando o Custo Unitário, até R\$ 25.248.306,16 (vinte e cinco milhões e duzentos e quarenta e oito mil e trezentos e seis reais e dezesseis centavos), na Data de Emissão das Novas Cotas. O volume poderá ser reduzido em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Não haverá a possibilidade de acréscimo de lote adicional ao Montante Inicial da Oferta;
- (B) Quantidade de cotas da Emissão: serão emitidas até 344.828 (trezentas e quarenta e quatro mil oitocentas e vinte e oito) Novas Cotas no âmbito da Emissão, observado que a quantidade de Novas Cotas poderá ser reduzida em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- (C) Distribuição Parcial: observado o disposto no artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, será permitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta (“**Distribuição Parcial**”), observado o montante mínimo de captação, ora estabelecido em R\$ 1.000.065,00 (um milhão e sessenta e cinco reais), na Data de Emissão das Novas Cotas, e, considerando o Custo Unitário, R\$ 1.009.996,68 (um milhão e nove mil e novecentos e noventa e seis reais e sessenta e oito centavos), na Data de Emissão das Novas Cotas, correspondentes em ambos os casos a 13.794 (treze mil e setecentas e noventa e quatro) Novas Cotas (“**Captação Mínima**”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (D) Preço de Emissão das Novas Cotas: o preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 72,50 (setenta e dois reais e cinquenta centavos), considerando o preço de emissão da última oferta pública de cotas realizada pelo Fundo, estipulado nos termos do item (iii) do item 4.16. do Regulamento do Fundo (“**Preço de Emissão**”), e, considerado o Custo Unitário, o preço de integralização de cada Nova Cota será no valor total de R\$ 73,22 (setenta e três reais e vinte e dois centavos) (“**Preço de Integralização**”) na Data de Emissão das Novas Cotas. As Novas Cotas subscritas pelos Investidores Profissionais serão integralizadas mediante Chamada(s) de Capital (conforme abaixo definida), pelo Preço de Integralização;
- (E) Custo Unitário: adicionalmente ao Preço de Emissão, o Cotista que exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e o Investidor Profissional (conforme abaixo definido) que vier a subscrever as Novas Cotas no âmbito da Oferta deverão arcar com um valor equivalente a um percentual fixo de 1,00% (um por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos de estruturação e da distribuição primária das novas cotas da Emissão (incluída a

remuneração a ser paga ao Coordenador Líder) e o volume total da Oferta (“**Custo Unitário**”), correspondente a R\$ 0,72 (setenta e dois centavos) por Nova Cota, na Data de Emissão das Novas Cotas, sendo certo que, caso, após a última Chamada de Capital (conforme abaixo definida), seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário seja: (1) insuficiente para cobrir os gastos da estruturação e da distribuição primária das Novas Cotas, a Instituição Administradora deverá arcar com o valor remanescente; e (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;

- (F) Valor a ser arcado por cada Cotista que exercer o Direito de Preferência e Investidor Profissional no âmbito da Oferta: R\$ 72,50 (setenta e dois reais e cinquenta centavos) por Nova Cota, na Data de Emissão das Novas Cotas e, adicionalmente, R\$ 0,72 (setenta e dois centavos) por Nova Cota referente ao Custo Unitário na Data de Emissão das Novas Cotas, totalizando R\$ 73,22 (setenta e três reais e vinte e dois centavos) por Nova Cota, na Data de Emissão das Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão e o Custo Unitário;
- (G) Colocação e Procedimento de Colocação: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas da Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, e por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários pelo Coordenador Líder selecionadas, sob o regime de melhores esforços, nos termos do inciso III, do § 1º do artigo 9º da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (H) Regime para Distribuição: as Novas Cotas serão colocadas de forma pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (I) Prazo de Colocação: o início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos), em conformidade com o previsto no artigo 7º-A da Instrução CVM 476 (“**Comunicação de Início**”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento (“**Comunicação de Encerramento**”), o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a Instituição Administradora e a CVM sejam informadas a respeito de tal prorrogação (“**Prazo de Colocação**”). Uma vez atingida a Captação Mínima, a Instituição Administradora poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento;

- (J) Forma de Subscrição e Integralização: as Novas Cotas subscritas pelos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência (conforme abaixo definida), junto à B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO (“**B3**”) ou junto à instituição escrituradora das cotas do Fundo (“**Instituição Escrituradora**”), e/ou participante por ela indicado, com liquidações diárias na Instituição Escrituradora, pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário. As Novas Cotas subscritas pelos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta, serão integralizadas em moeda corrente nacional, em atendimento às chamadas de capital a serem realizadas pela Instituição Administradora (“**Chamadas de Capital**”), mediante recomendação da Rio Bravo Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08 (“**Gestora**”), observados os procedimentos operacionais da B3 ou da Instituição Escrituradora, conforme o caso, bem como os procedimentos descritos nos compromissos de investimento, pelo Preço de Integralização, nas datas a serem divulgadas em fato relevante, por meio do site da Instituição Administradora e por meio do sistema Fundos.Net, no endereço: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=36517660000191>;
- (K) Público-Alvo da Oferta: a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Investidores Profissionais**”), nos termos do inciso III, do § 1º do artigo 9º da Instrução CVM 476, e que já sejam cotistas do Fundo na data de corte estipulada na presente Proposta, sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º do artigo 3º da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. As Novas Cotas adquiridas pelos Investidores Profissionais somente serão negociadas depois de cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis*, ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, e após decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, momento em que poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre quaisquer investidores, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM 476. A restrição à negociação apenas entre investidores qualificados das Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores Profissionais exclusivamente no âmbito da oferta com esforços restritos de colocação, conforme prevista no caput do artigo 15 da Instrução CVM 476, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, de forma que as Novas Cotas da presente Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Cotas da presente Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Caso a subscrição tenha sido feita junto à Instituição

Escrituradora, as Novas Cotas devem ser transferidas pelos novos cotistas para um agente de custódia de sua preferência para poderem ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários;

- (L) Direito de Preferência: Nos termos do item 4.13 do Regulamento, os Cotistas poderão exercer o direito de preferência para subscrição do Montante Inicial da Oferta ("**Direito de Preferência**"), observados, no entanto, os seguintes procedimentos de exercício do referido Direito de Preferência:
- a. *período para exercício do Direito de Preferência pelos cotistas* ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"): período de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis, a ser divulgado no fato relevante que tratará da Oferta ("**Fato Relevante**");
 - b. *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência*: posição de fechamento do mercado a ser divulgada no Fato Relevante;
 - c. *percentual de proporção*: o percentual de proporção será divulgado no Fato Relevante; e
 - d. *cessão do Direito de Preferência*: Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência, seja aos demais Cotistas ou a terceiros;
- (M) Destinação de Recursos: os recursos captados no âmbito da Oferta das Novas Cotas serão destinados, exclusivamente para fazer frente aos compromissos de compra e venda já celebrados pelo Fundo (em linha com a política de investimento definida no item 3.1 do Regulamento), conforme detalhado na Proposta da Instituição Administradora;
- (N) Série: a 3ª Emissão será efetuada em série única;
- (O) Forma: todas as Novas Cotas da Emissão serão nominativas e escriturais;
- (P) Direitos das Novas Cotas: o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Recibos de Novas Cotas, que farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo ("**Recibos de Novas Cotas**"), exceto no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações. Os Recibos de Novas Cotas se converterão em Novas Cotas depois de, cumulativamente serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas integralizadas passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Novas Cotas integralizadas pelos Investidores Profissionais, conforme procedimento de Chamadas de Capital, somente serão negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, momento em que poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre quaisquer investidores, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM 476. A restrição

à negociação apenas entre investidores qualificados das Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores Profissionais exclusivamente no âmbito da oferta com esforços restritos de colocação, conforme prevista no caput do artigo 15 da Instrução CVM 476, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, de forma que as Novas Cotas da presente Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Novas Cotas da presente Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Durante o período em que os Recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM 472 (“**Investimentos Temporários**”), calculados desde a data de sua integralização até a(s) data(s) a ser(em) informada(s) no(s) respectivo(s) comunicado(s) de Investimentos Temporários, após a divulgação da Comunicação de Encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir da conversão do Recibo de Nova Cota em Cota, os investidores farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável;

- (Q) Negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3; e
- (R) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Toda e qualquer expressão em letra maiúscula no presente instrumento e aqui não definida terá o significado que lhe é atribuído no Regulamento.
