

PROSPECTO

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII

CNPJ nº 15.576.907/0001-70

No montante de até

R\$ 300.000.023,40

(trezentos milhões e vinte e três reais e quarenta centavos)

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2023/022, em 22 de setembro de 2023

Código ISIN das Cotas: BRRBVACTF006

Código de Negociação das Cotas na B3: RBVA11

Classificação ANBIMA:

Mandato Renda - Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Outros



O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII** ("Fundo"), fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 15.576.907/0001-70, representado por sua administradora **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o número 72.600.026/0001-81, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.044, de 12 de julho de 2000 ("Administradora" ou "Rio Bravo DTVM") está realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, até 2.774.695 (duas milhões e setecentas e setenta e quatro mil e seiscentas e noventa e cinco) cotas ("Cotas"), sem prejuízo da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo ("4ª Emissão"), todas nominativas e escriturais, em classe única, com Preço de Emissão de R\$108,12 (cento e oito reais e doze centavos) por Cota, na respectiva Data de Liquidação, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$300.000.023,40 (trezentos milhões e vinte e três reais e quarenta centavos) ("Valor Inicial da Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e o Lote Adicional, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Cotas, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472" e "Oferta", respectivamente). Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 693.673 (seiscentas e noventa e três mil e seiscentas e setenta e três) Cotas adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a Data de Liquidação, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 4ª Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de 92.490 (noventa e dois mil e quatrocentas e noventa) Cotas, equivalente a R\$10.000.018,80 (dez milhões, dezoito reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Valor Mínimo da Emissão"). Desde que o Valor Mínimo da Emissão seja colocado, a Oferta poderá ser encerrada e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja colocado o Valor Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada. Para mais informações acerca da distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Outras Características da Oferta", sob o título "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 40 do presente Prospecto. A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro ordinário, conforme inciso IV do artigo 28 da Resolução CVM 160, cujo requerimento de registro foi apresentado à CVM em 01 de agosto de 2023 e conduzido sob análise reservada pela CVM, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação, e destinada aos Investidores (conforme definido abaixo), sob a coordenação e distribuição da Administradora ("Coordenador Líder"), do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 ("Coordenador Contratado" ou "Itaú BBA"), e demais coordenadores que aderirem à Oferta na qualidade de coordenadores contratados ("Coordenadores Contratados" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Itaú BBA, os "Coordenadores"). O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, e devidamente habilitadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"). As demais instituições integrantes do consórcio de distribuição da Oferta, se contratadas (os "Participantes Especiais", que, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"), estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores no que toca à distribuição das Cotas, inclusive no que se refere ao cumprimento das disposições da legislação e regulamentação em vigor. As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa, ambos operacionalizados e administrados pela B3.

Os custos e despesas da Oferta, estimados em R\$11.131.424,68 (onze milhões e cento e trinta e um mil e quatrocentos e vinte e quatro reais e sessenta e oito centavos), conforme discriminado neste Prospecto, serão arcados com os recursos da Taxa de Distribuição Primária ("Taxa de Distribuição Primária"). A Taxa de Distribuição Primária não integra o Preço de Emissão e, portanto, de integralização das Cotas, e será destinada para o pagamento ou o reembolso das despesas incorridas na Oferta de Cotas do Fundo. Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pela Administradora e reembolsados pelos Investidores, com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração dos Coordenadores) será arcada pelo Fundo, incluindo remunerações da Estruturadora (conforme abaixo definido) e do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado, na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014. Caso, na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 15 A 30 DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR CONTRATADO, DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS, DA CVM E DA B3.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA/COORDENADOR LÍDER, AO COORDENADOR CONTRATADO E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

A DATA DESTE PROSPECTO É 25 DE SETEMBRO DE 2023

Coordenador Líder



RIO BRAVO

Coordenador Contratado



Administradora



RIO BRAVO

Assessor Legal

FREITASLEITE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



AVISOS IMPORTANTES

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM CONFORME O RITO DE REGISTRO ORDINÁRIO PREVISTO NO ARTIGO 28, IV DA RESOLUÇÃO CVM 160, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2023/022, EM 22 DE SETEMBRO DE 2023. ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE DESDE 03.01.2022 ("CÓDIGO ANBIMA").

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES E DEMAIS PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTERÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A CONDIÇÕES QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO EMISSOR, E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO EMISSOR.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DEFINIÇÕES	1
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	10
Breve Descrição da Oferta	10
Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	10
Identificação do público-alvo	11
Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	11
Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	11
Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	11
Quantidade de Cotas Ofertadas	12
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	13
Destinação de Recursos	13
4. FATORES DE RISCO	15
5. CRONOGRAMA INDICATIVO	31
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	32
Histórico das negociações	32
Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas	32
Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	35
Justificativa do preço de emissão das cotas e o critério adotado para sua fixação.	35
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	36
Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas	36
Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	36
Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	36
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	40
Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	40
Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	41
Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	41
Regime de distribuição	41
Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	48
Admissão à negociação em mercado organizado	48
Formador de Mercado	48
Contrato de Estabilização	48
Requisitos ou exigências mínimas de investimento	48
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	49
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	50
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	52
Condições Precedentes do Contrato de Distribuição	52
Instituições Participantes da Oferta	54
Demonstrativo dos Custos de Distribuição	54
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	55
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	56
Regulamento do Fundo	56
Demonstrações financeiras e informes	56
Informações da Administradora	56



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	57
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES.....	60
Informações Relevantes do Fundo	60
Base legal e Classificação ANBIMA	60
Forma de Constituição.....	60
Prazo de Duração	60
Público-alvo	60
Objetivo de Investimento	60
Política de Investimento, Composição e Diversificação da Carteira	60
Demais Informações sobre a Política de Investimento	62
Distribuição de Rendimentos, Amortização Extraordinária e Resgate das Cotas.....	62
Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis	63
Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo	63
Taxas	63
Regras de Tributação do Fundo	63

ANEXOS

Anexo A	Ato de Aprovação da Oferta	71
Anexo B	Regulamento do Fundo.....	81
Anexo C	Estudo de Viabilidade	119
Anexo D	Informe Anual - Anexo 39 V da Instrução CVM 472.....	141



DEFINIÇÕES

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

Administradora	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o número 72.600.026/0001-81, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.044, de 12 de julho de 2000.
Ato de Aprovação da Oferta	O "Ato da Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII" emitido pela Administradora em 18 de setembro de 2023, que aprovou a realização da 4ª Emissão de Cotas do Fundo; da presente Oferta de Cotas; da contratação do Coordenador Líder e da Estruturadora da Oferta, bem como os principais termos e condições da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Instrução CVM 472.
ANBIMA	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	O anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, dos Participantes Especiais, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.
Anúncio de Início	O anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do Artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, dos Participantes Especiais, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3.
Ativos	Os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa, conforme definidos no Regulamento do Fundo, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	De acordo com o item 3.1. do Regulamento, são Ativos Alvo do Fundo: (a) os imóveis comerciais destinados a varejo, vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, podendo também adquirir imóveis corporativos destinados à exploração comercial relacionada às operações de imóveis de varejo; (b) eventual edificação e/ou adaptação de imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para (i) locação a terceiros mediante a celebração de contratos de locação; e (ii) alienação, conforme regras definidas no Regulamento; (c) cotas ou ações, ou direitos a elas relativos, de sociedades que incluam em seu objeto a

	aquisição e/ou exploração de imóveis, nos termos referidos nos itens (a) e/ou (b) acima; e/ou (d) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliários administrados ou geridos pela Administradora e/ou suas afiliadas.
Ativos de Renda Fixa	Os (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a "AA" ou superior, atribuída pelas agências de rating Fitch, Moody's ou Standard & Poor's, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; e (iv) cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária.
Auditor Independente	A KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Verbo Divino, nº 1400, conjunto térreo ao 801 - parte, Chácara Santo Antônio, CEP 04.719-991, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29 ou seu sucessor a qualquer título.
B3	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	O Banco Central do Brasil.
CNPJ	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código de Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir 03 de janeiro de 2022.
Código Civil Brasileiro	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
Contrato de Distribuição	O "Contrato de Distribuição Pública da 4ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII", celebrado em 19 de setembro de 2023 entre o Fundo, representado pela Administradora, o Coordenador Líder e a Estruturadora da Oferta, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Coordenadores	Quando em conjunto, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado.
Coordenador Líder	A Administradora.
Cotas	As cotas escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Significa o comunicado de encerramento do período para exercício do Direito de Preferência, a ser divulgado no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.

Custodiante	A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S/A , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
CVM	A Comissão de Valores Mobiliários.
Data-Base	Significa a Data-base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, conforme divulgado no Ato de Aprovação da Oferta, qual seja 28 de setembro de 2023. A Data-Base equivalente ao 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início.
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	Será o 6º (sexto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme Cronograma Indicativo da Oferta, nos termos da Seção "Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas", na página 32 deste Prospecto.
Data de Liquidação ou Datas de Liquidação	A data ou as datas nas quais será realizada uma liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição celebrados pelos Investidores que tenham subscrito Cotas da 4ª Emissão. Esta liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no Cronograma Indicativo da Oferta, nos termos da Seção "Cronograma Indicativo", na página 31 deste Prospecto, observado que, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta de distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início e poderá ser encerrada antes do referido prazo a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Coordenador Contratado, em caso de colocação do Valor Mínimo da Emissão. Assim, novas "Datas de Liquidação" poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima de Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento, mediante comunicado ao mercado com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da respectiva nova Data de Liquidação.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	A data da liquidação física e financeira das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, que corresponde ao dia útil subsequente à data de encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3, conforme Cronograma Indicativo da Oferta, nos termos da Seção "Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas", na página 32 deste Prospecto.
DDA	Sistema de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.
Despesas	Custos da Oferta, incluindo, além da remuneração dos Coordenadores e sem limitação, (a) despesas com impressões e publicações, conforme o caso; (b) despesas com registro dos documentos relativos à

	Oferta nos cartórios competentes, conforme o caso; (c) custos e despesas gerais dos assessores jurídicos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxas para listagem do Fundo e admissão das Cotas à negociação na B3; (f) despesas com <i>roadshow</i> , reuniões e demais comunicações com potenciais Investidores, necessárias para a implementação da Oferta; e (g) demais despesas necessárias à estruturação do Fundo e à realização da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.
DI	Significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).
Dias Úteis	Para os fins da Oferta, qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	Significa o direito de preferência na subscrição de Cotas objeto da Oferta pelos atuais Cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data-Base, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 23,944143520%.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento do Fundo.
Emissão ou 4ª Emissão	A 4ª (quarta) Emissão de Cotas do Fundo.
Escriturador	A Administradora.
Estruturadora da Oferta	A RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 6.051, de 27 de julho de 2000.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pela Administradora para os fins do Anexo C, da Resolução CVM 160. Uma cópia do Estudo de Viabilidade se encontra anexa a este Prospecto.
Fato Relevante	O fato relevante divulgado ao mercado em 18 de setembro de 2023, a respeito da aprovação da 4ª Emissão e da Oferta, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta.
Fundo	O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII , inscrito no CNPJ sob o nº 15.576.907/0001-70.
IGP-M	O Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.



Participantes Especiais	As instituições habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro que aderirem à Oferta por meio da celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado com o Coordenador Líder.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder, o Coordenador Contratado, a Estruturadora e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
Instrução CVM 472	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação das informações dos fundos de investimento imobiliário - FII.
Investidores	O Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais quando referidos em conjunto. A Oferta é destinada ao público investidor geral, compreendendo: Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998.
Investidores Institucionais	Assim entendidos os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, e outros investidores institucionais autorizados a adquirir as Cotas, nos termos da regulamentação vigente e aplicável, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem documento de aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$1.000.001,88 (um milhão e um real e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima, na respectiva Data de Liquidação, de 9.249 (nove mil e duzentas e quarenta e nove) Cotas, que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas.
Investidores Não Institucionais	Assim entendidos os Investidores pessoas físicas ou jurídicas que não sejam Investidores Institucionais, considerados investidores individuais e que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas, e que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor agregado igual ou inferior a R\$999.893,76 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e três reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima, na respectiva Data de Liquidação, de 9.248 (nove mil e duzentas e quarenta e oito) Cotas, que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas.



Investidores Profissionais	Significa os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30.
Investidores Qualificados	Significa os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
Investimentos Temporários	Significam os investimentos temporários em aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, indexados ao Certificado de Depósitos Interbancários ("CDI") com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, feitos durante o Período de Distribuição.
IPCA/IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
IOF/Títulos	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	O Imposto de Renda.
Lei Anticorrupção	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências.
Lei nº 6.404/76	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
Lei nº 8.245/91 ou Lei do Inquilinato	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
Lei nº 8.668/93	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
Lei nº 9.779/99	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, que, entre outras disposições, altera a legislação do IR, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário.
Valor Mínimo da Emissão	O montante mínimo de 92.490 (noventa e dois mil e quatrocentas e noventa) Cotas, equivalente a R\$10.000.018,80 (dez milhões, dezoito reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e o Lote Adicional.
Valor Inicial da Emissão	O montante de 2.774.695 (duas milhões e setecentas e setenta e quatro mil, seiscentos e noventa e cinco) Cotas, totalizando o montante de até R\$300.000.023,40 (trezentos milhões e vinte e três reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e o Lote Adicional.



Oferta ou Oferta Pública	A oferta pública de distribuição de Cotas da 4ª Emissão do Fundo, a ser realizada sob o rito de registro ordinário previsto no inciso IV do artigo 28 da Resolução CVM 160, conforme requerimento de registro apresentado à CVM em 01 de agosto de 2023 e conduzido sob análise reservada pela CVM, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 160. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à Oferta neste Prospecto devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto e indistintamente.
Oferta Institucional	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
Oferta Não Institucional	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
Partes Relacionadas	Serão consideradas partes relacionadas de uma pessoa qualquer uma das seguintes pessoas: (i) a sociedade controladora ou sob controle comum da pessoa, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da pessoa, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da pessoa, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.
Patrimônio Líquido	Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
Pedido de Subscrição	Significa cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta.
Período de Distribuição	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59, § 3º da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer tão logo o Coordenador Líder verifique: (i) o encerramento do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) na hipótese de colocação do Valor Mínimo da Emissão, a critério da Administradora e em comum acordo com os Coordenadores.
Período para Exercício do Direito de Preferência	Período compreendido entre 02 de outubro de 2023, inclusive, e 23 de outubro de 2023, inclusive, para o exercício do Direito de Preferência.



Período de Subscrição	Período que se inicia em 24 de outubro de 2023 (inclusive) e encerra em 16 de novembro de 2023 (inclusive), observada a possibilidade de haver novos "Períodos de Subscrição", nos termos da Seção "Cronograma Indicativo", na página 31 deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas	Significam os investidores, que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, qualquer das seguintes pessoas: (i) controladores, diretos ou indiretos, administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Participantes Especiais, da Administradora ou do Fundo; (ii) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, à Administradora ou ao Fundo; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta (desde que diretamente envolvidos na Oferta), a Administradora ou o Fundo, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (iv) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, Administradora ou do Fundo; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Administradora, pelo Fundo, ou por pessoas a eles vinculadas; e (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "i" a "iv" anteriores.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III do Regulamento.
Preço de Emissão	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 4ª Emissão, de R\$108,12 (cento e oito reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Preço Efetivo por Cota	O preço a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas equivalente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
Procedimento de Alocação	É o procedimento de coleta de ordens de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelos Coordenadores, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento, do atingimento do Valor Mínimo da Emissão.
Prospecto	Este Prospecto da Distribuição Pública Primária da 4ª Emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII .
Público-Alvo	A Oferta é destinada ao público investidor em geral. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998.

Recibo de Subscrição	Significa o recibo das Cotas, correspondente à quantidade de Cotas adquirida pelo Cotista, a ser recebido pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e subscreverem as Cotas.
Regime de Distribuição	O regime de distribuição da Oferta descrito na Seção “Regime de Distribuição”, na página 41 deste Prospecto.
Regulamento	O Regulamento do Fundo, conforme Anexo B ao presente Prospecto.
Resolução CVM 11	A Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.
Resolução CVM 21	A Resolução CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.
Resolução CVM 27	A Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, que dispõe sobre a dispensa da apresentação de documento de aceitação em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários liquidadas por meio de sistema administrador por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, dispõe sobre a apresentação de documento de aceitação no âmbito de ofertas públicas.
Resolução CVM 30	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
Resolução CVM 35	A Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, que estabelece normas e procedimentos a serem observados na intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.
Resolução CVM 160	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados.
RFB	A Receita Federal do Brasil.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa devida pelos Investidores, quando da integralização das Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, no valor de R\$4,02 (quatro reais e dois centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, a 3,718% (três inteiros e setecentos e dezoito milésimos por cento) do Preço de Emissão, na respectiva Data de Liquidação.
Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição	Termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, o qual regulará a participação dos Participantes Especiais na colocação das Cotas aos Investidores.
Trimestre	Cada conjunto de três Meses-Calendário consecutivos que se encerram em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Breve Descrição da Oferta

As Cotas da 4ª Emissão do Fundo serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro ordinário previsto inciso IV do artigo 28 da Resolução CVM 160, cujo requerimento de registro foi apresentado à CVM em 01 de agosto de 2023 e conduzido sob análise reservada pela CVM, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 160, e será conduzida de acordo com os termos e condições do Regulamento, do Contrato de Distribuição, observadas a Resolução CVM 160 e a Instrução CVM 472.

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder e demais coordenadores que aderirem à Oferta na qualidade de Coordenadores Contratados, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos e condições firmados no Contrato de Distribuição. Para maiores informações, sugere-se a leitura da Seção 10 deste Prospecto.

A Oferta foi aprovada por meio do Ato de Aprovação da Oferta, cujos termos e condições podem ser verificados no Anexo B a este Prospecto. A aprovação da 4ª Emissão e da Oferta, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, foi objeto do Fato Relevante divulgado ao mercado em 18 de setembro de 2023. O Ato de Aprovação da Oferta e o Fato Relevante podem ser acessados por meio do fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado).

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/022, em 22 de setembro de 2023, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472, e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 03 de janeiro de 2022.

Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas da 4ª Emissão (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade ou outros direitos reais sobre os imóveis ou títulos ou sobre fração ideal desses imóveis, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão, aos seus titulares, direito de preferência, nos termos do Regulamento, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas da 4ª Emissão e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Observado o disposto abaixo, as Cotas colocadas no âmbito da Oferta farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem integralizadas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização, somente no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que forem subscritas e integralizadas, participando integralmente dos rendimentos distribuídos nos meses subsequentes. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal nova Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Dessa forma, a primeira distribuição de rendimentos será distinta para as Cotas integralizadas no âmbito da Oferta. A partir dessa distribuição, todas as Cotas em circulação se tornarão fungíveis e terão os mesmos direitos das demais Cotas do Fundo. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos aos Cotistas de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Farão jus à distribuição mensal dos resultados somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas quando da divulgação do valor de rendimento a ser distribuído.



Identificação do público-alvo

A Oferta é direcionada ao público investidor em geral, compreendendo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, que se enquadrem no público-alvo do Fundo descrito no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução da CVM 11 e, tampouco, por regimes próprios de previdência social de que trata a Lei nº 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada.

Adicionalmente, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Valor Inicial da Emissão, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da 4ª Emissão ofertadas serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no "PUMA Trading System", por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O valor nominal unitário de cada Cota da 4ª Emissão é de R\$108,12 (cento e oito reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$4,02 (quatro reais e dois centavos) por Cota.

Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária da quarta emissão de Cotas do Fundo, de, inicialmente, 2.774.695 (duas milhões e setecentas e setenta e quatro mil, seiscentos e noventa e cinco) Cotas, totalizando o montante de até R\$300.000.023,40 (trezentos milhões e vinte e três reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e o Lote Adicional.



Será admitida a emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, de até 25% (vinte e cinco por cento) do Valor Inicial da Emissão, correspondente à emissão de até 693.673 (seiscentas e noventa e três mil e seiscentas e setenta e três) Cotas adicionais ("Lote Adicional"), resultando em um total de até R\$74.999.924,76 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e quatro reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido Valor Mínimo da Emissão, ou seja, 92.490 (noventa e dois mil e quatrocentas e noventa) Cotas, totalizando o montante de R\$10.000.018,80 (dez milhões, dezoito reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Caso o Valor Mínimo da Emissão não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Quantidade de Cotas Ofertadas

Serão ofertadas inicialmente até 2.774.695 (duas milhões e setecentas e setenta e quatro mil, seiscentos e noventa e cinco) Cotas, observadas a possibilidades de emissão de Lote Adicional e de distribuição parcial.



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Destinação de Recursos

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes de eventual Lote Adicional, serão aplicados pela Administradora DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA em Ativos Alvo, conforme definido no item 3.1 do Regulamento, e em consonância com o disposto nos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** de potenciais Ativos Alvo da Oferta identificados pela Administradora é atualmente composto por ativos imobiliários, de acordo com as seguintes características, e que estão em diferentes estágios de negociação pelo Fundo:

Ativo	Localização	Cap Rate Aproximado	Estratégia	Status	Valor (R\$, Milhões)
Ativo A (7 imóveis)	Diversas	9,5%	Renda Urbana	Negociação Comercial	300
Ativo B	São Paulo/SP	9,0%	Participação em empreendimentos de varejo	Negociação Comercial	100
Ativo C	São Paulo/SP	7,75%	Participação Estratégica em Shopping Center	Negociação Comercial	100
Ativo D	São Paulo/SP	15%	Fachada Ativa	Em fase de formalização do Compromisso de Compra e Venda	25
Total					525

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTES PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A ADMINISTRADORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

QUALQUER RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. NA DATA DESTES PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA NÃO CONFIGURA QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.

Na data deste Prospecto, não há possibilidade de destinação dos recursos da Oferta para aquisição de Ativos Alvo em situação de Conflito de Interesses.

No caso da aplicação em Ativos Alvo em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do §2º do artigo 31-A, do artigo 34 e do inciso "IX" do artigo 35 da Instrução CVM 472, será necessária a aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA



DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE, VEJA A SEÇÃO “RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES” NA PÁGINA 50 DESTES PROSPECTO.

No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.

Em caso de distribuição parcial, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, das Cotas da 4ª Emissão e desde que atingido o Valor Mínimo da Emissão, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. **NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, NO ÂMBITO DESTA 4ª EMISSÃO.**

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A ADMINISTRADORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.



4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao Fundo, à Política de Investimento, à composição da carteira e aos Fatores de Risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA/ COORDENADOR LÍDER, DEMAIS PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. NÃO EXISTE QUALQUER PROMESSA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DO COORDENADOR CONTRATADO, ACERCA DA RENTABILIDADE DAS APLICAÇÕES DOS RECURSOS DO FUNDO.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, em ordem decrescente, de acordo com o fator de materialidade conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

Riscos de Mercado

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torna-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas



e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver oscilação negativa do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, de forma a gerar perdas superiores ao capital aplicado para o Cotista e/ou Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Portanto, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Riscos do Setor Imobiliário (Riscos Relativos aos Imóveis e ao Mercado Imobiliário)

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas. O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou



potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o seu não aperfeiçoamento.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Desvalorização de Imóveis

Na aplicação de recursos do Fundo em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, direta ou indiretamente. Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de vacância dos imóveis

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, direta ou indiretamente, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Ainda, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: maior



Risco de Revisão ou Rescisão de Contratos de Locação ou Arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos serão a fonte de remuneração a ser distribuída aos cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas dos referidos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: maior***Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação***

O Fundo tem sua carteira concentrada no investimento em empreendimentos imobiliários, os quais encontram-se alugados. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato: "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados às locações, podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: maior***Riscos Relativos à Aquisição dos Empreendimentos Imobiliários***

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens



para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Flutuações no Valor dos Ativos Alvo do Fundo

O valor dos Ativos Alvo pode diminuir de acordo com as flutuações de preços cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do imóvel e de suas locações.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário e locatário dos imóveis que componham sua carteira, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos ocupantes de imóveis do Fundo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: maior



Riscos de Liquidez da Carteira do Fundo

Dentre os Ativos Alvo, está prevista a aquisição de cotas de FIIs. Caso realizado o investimento em cotas de FIIs, sua rentabilidade dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelos FII emissores das cotas. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas do Fundo dependerão diretamente do resultado dos FII emissores das cotas de FII, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos respectivos empreendimentos. Os cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos FIIs cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda das cotas de FII e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos Alvo. Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição das cotas de FII e início da obtenção das receitas distribuídas pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo. Desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo nesse período.

Escala Qualitativa de Risco: maior***Riscos de Liquidez das Cotas***

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: maior***Risco do Estudo de Viabilidade***

Considerando que a Administradora foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de fontes diversas, bem como em premissas e projeções realizadas pela Administradora, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua e podem conter análises tendenciosas, e com viés de mercado adotado pela Administradora.

Escala Qualitativa de Risco: maior***Risco de Distribuição Parcial da Oferta***

Desde que observado o Valor Mínimo da Emissão, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo. Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Valor Mínimo da Emissão, a Administradora poderá adquirir imóveis de acordo com os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento decorrente da exploração dos imóveis adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores e aos Cotistas os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade de tais recursos podem ser prejudicada, já que os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários no período. Incorrerão também no risco acima aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição.

Escala Qualitativa de Risco: maior***Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos***

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos pelos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Escala Qualitativa de Risco: maior***Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação***

As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliário podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em 28 de agosto de 2023, foi publicada a Medida Provisória nº 1.184, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, que altera, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, o inciso III e o parágrafo único do Art. 3º da Lei nº 11.033, de 2004, para estabelecer que a isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos a cotista pessoa física somente será aplicável a FII (i) cujas cotas estejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em algum desses mercados, e (ii) possuam, no mínimo, 500 (quinhentos) cotistas, ao invés de 50 (cinquenta). Na data deste Prospecto, referidas alterações ainda não estão produzindo efeitos. Todavia, caso essas alterações venham a produzir efeitos pela conversão da Medida Provisória nº 1.184 em lei, o Fundo poderá ser impactado e a o retorno do investimento dos Cotistas poderá ser inferior ao inicialmente projetado. A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: maior***Risco da administração dos imóveis por terceiros***

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: maior

Riscos de Crédito dos Locatários

Os imóveis que poderão compor a carteira do Fundo para geração de renda estão sujeitos à capacidade dos seus locatários em honrar os compromissos assumidos nos Contratos de Locação. Eventos que afetam as condições financeiras dos locatários dos imóveis, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento também podem trazer impactos significativos em termos de liquidez desses ocupantes.

Escala Qualitativa de Risco: médio***Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos***

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis de propriedade do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: médio***Riscos quanto às Despesas de Manutenção dos Imóveis***

As estimativas de gastos com manutenção dos imóveis do Fundo geralmente são realizadas dentro de padrões usuais de mercado. Entretanto, variações podem ocorrer, sobretudo em função da diversidade das benfeitorias e acessões edificadas nos referidos imóveis e dos seus variados períodos de vida útil remanescentes.

Escala Qualitativa de Risco: médio***Risco de Aporte de Recursos Adicionais***

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas e/ou Investidores poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas. As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos fundos de investimento imobiliários cujas cotas tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos FII, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: médio***Risco de Governança***

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que o Fundo possui número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de Potencial Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, não sendo possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: médio***Risco Relativo à Concentração das Cotas***

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista e/ou Investidor venha a integralizar parcela substancial das Cotas objeto da Oferta ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista e/ou Investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: médio***Risco de Diluição***

Na eventualidade de novas emissões de cotas pelo Fundo, os Cotistas poderão ter sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: médio***Risco de Atrasos e/ou Não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários***

Poderão ser adquiridos imóveis pelo Fundo que ainda estejam em fase de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente a renda do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos aos Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: médio***Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis***

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos imóveis que compõem a carteira do Fundo poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Usualmente os imóveis adquiridos pelos FII são objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos imóveis os quais serão apresentados pelos proprietários dos referidos imóveis. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos referidos imóveis pelos FII que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos FII e, consequente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos ou que atingem plantações, rebanhos e safras em geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a Covid-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado agroindustrial, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado agroindustrial. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como a valorização de cotas do Fundo e seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: médio***Riscos Ambientais******Riscos inerentes à propriedade, uso e licenciamento de imóveis***

Os imóveis que componham o patrimônio do Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos shoppings centers e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como shopping center, estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira



significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Contingências e Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os locatários e proprietários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, os proprietários e locatários dos imóveis e, eventualmente, os FII que sejam proprietários dos referidos imóveis, podem sofrer sanções administrativas, tais como multas e indenizações por prejuízos causados ao meio ambiente, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem agravar a necessidade de emprego de recursos na adequação ambiental e obtenção de licenças ambientais que anteriormente não necessitavam. Qualquer dos eventos acima poderá ter um impacto negativo na arrecadação de aluguéis dos imóveis, causar rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis ou a interrupção do fluxo de pagamento de créditos a eles relativos, o que poderá afetar adversamente os resultados do Fundo. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo, antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações do objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Riscos Tributários

Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Perda da isenção de imposto de renda para pessoas físicas

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe



derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal. Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de cotistas, os Investidores e/ou Cotistas do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Perda da isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% 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% das cotas emitidas pelo fundo. Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor. Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por LH e LCI, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários

A legislação tributária está sujeita a alterações e poderá ser modificada a qualquer momento para alterar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus cotistas, o que poderá impactar negativamente as amortizações a serem feitas pelo Fundo aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: médio

Risco de desapropriação total ou parcial dos empreendimentos objeto de investimento pelo Fundo

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse públicos. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do(s) empreendimento(s) ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala Qualitativa de Risco: médio



Desempenho Passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Escala Qualitativa de Risco: menor**Risco de Alteração do Regulamento**

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: menor**Risco de Crédito das Cotas de FII**

Os rendimentos das cotas de FII adquiridas pelo Fundo podem vir a não ser honrados pelos FII em razão de qualquer prejuízo sofrido pelos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo ou, ainda, em razão dos respectivos devedores dos ativos integrantes da carteira dos FII cujas cotas sejam adquiridas pelo Fundo não honrarem com os seus compromissos assumidos com os referidos FII. A falta de rendimentos das cotas de FII adquiridas pelo Fundo poderá afetar negativamente ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: menor**Risco de Regularidade dos Imóveis**

O Fundo poderá adquirir direta ou indiretamente empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, estejam em fase de regularização. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de locá-los e, portanto, provocar prejuízos aos FII e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: menor**Risco de alterações na Lei de Locações**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: menor**Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior**

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos Alvo podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, o Fundo poderá não contar com seguro e, caso exista, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: menor**Risco Operacional**

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte da Administradora, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos Alvo. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: menor**Risco Jurídico**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Apesar das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: menor**Risco Regulatório**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: menor**Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis**

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("Instrução CVM 516"). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM. Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, em vigor na data deste Prospecto, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo. Em 29 de dezembro de 2011, foi promulgada



a Instrução CVM 516 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução CVM 472. Referida instrução dispõe, entre outros, que os imóveis constantes do patrimônio dos fundos de investimento imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo valor justo, o qual deve refletir as condições de mercado no momento da sua aferição. Esta aferição poderá impactar significativamente o valor patrimonial das cotas de FII adquiridas pelo Fundo, bem como as Cotas de emissão do Fundo e, conseqüentemente o valor de mercado em que as cotas de FII e as Cotas de emissão do Fundo elas são negociadas, podendo causar perdas aos Cotistas e/ou Investidores, caso haja redução no valor patrimonial do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco dos Custos Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas Serão Liquidadas junto ao Escriturador

As Cotas liquidadas fora do ambiente da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo. A Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A/o Administradora, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

A Administradora pode não ser capaz de identificar falhas na administração ou na gestão dos FIIs em cujas cotas o Fundo venha a investir. Assim, caso as falhas na administração do FII prejudiquem os resultados do FII, o Fundo e os cotistas, como consequência, serão negativamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: menor

Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas

Nos termos do Regulamento do Fundo, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pela Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver alienação de ativos pelo Fundo. Dessa forma, os Cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nos Ativos em prazo inferior ao esperado, o que poderá implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: menor



Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a Política de Investimento.

Escala Qualitativa de Risco: menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes, tais como a Fundação Getúlio Vargas, dentre outras. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECO-I - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo e IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.



5. CRONOGRAMA INDICATIVO

Segue abaixo Cronograma Indicativo dos principais eventos da Oferta:

Evento	Etapas	Data prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM e do Pedido de Listagem e Admissão à Negociação na B3	01/08/23
2.	Recebimento das Primeiras Exigências da CVM Relativas à Oferta	29/08/23
3.	Protocolo de Requerimento para Atendimento das Exigências Relativas à Oferta na CVM	01/09/23
4.	Recebimento das Exigências da CVM Relativas aos Vícios Sanáveis	18/09/23
5.	Divulgação do Ato de Aprovação da Oferta e do Fato Relevante	18/09/23
6.	Protocolo de Requerimento para Atendimento das Exigências Relativas aos Vícios Sanáveis na CVM	19/09/23
7.	Obtenção do Registro da Oferta da CVM	22/09/23
8.	Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto	25/09/23
9.	Data Base a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência	28/09/23
10.	Início do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	02/10/23
11.	Término do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	18/10/23
12.	Término do período de exercício do Direito de Preferência na B3	20/10/23
13.	Término do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	23/10/23
14.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência Início do Período de Subscrição	24/10/23
15.	Encerramento do Período de Subscrição ⁽⁴⁾	16/11/23
16.	Procedimento de Alocação da Primeira Liquidação ⁽⁴⁾	17/11/23
17.	Data da Primeira Liquidação da Oferta ⁽⁴⁾	22/11/23
18.	Data Máxima para Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	23/03/24

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do/a Coordenador Líder/Administradora e do Coordenador Contratado, mediante solicitação à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da Administradora, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e do Anúncio de Início.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, sugere-se a leitura da seção "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 36 deste Prospecto.

⁽³⁾ **NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 36 DESTES PROSPECTO.**

⁽⁴⁾ **NOS TERMOS DO ARTIGO 48 DA RESOLUÇÃO CVM 160, A SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO DEVE SER REALIZADA NO PRAZO MÁXIMO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONTADO DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO E PODERÁ SER ENCERRADA ANTES DO REFERIDO PRAZO A CRITÉRIO DO COORDENADOR LÍDER, EM COMUM ACORDO COM A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR CONTRATADO, EM CASO DE COLOCAÇÃO DO VALOR MÍNIMO DA EMISSÃO. ASSIM, EVENTUAIS NOVOS "PERÍODOS DE SUBSCRIÇÃO" E NOVAS "DATAS DE LIQUIDAÇÃO" PODERÃO SER INFORMADAS AO MERCADO E À B3 ATÉ A DATA MÁXIMA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, MEDIANTE COMUNICADO AO MERCADO COM 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA DA RESPECTIVA NOVA DATA DE LIQUIDAÇÃO.**



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

Histórico das negociações

A tabela abaixo indica a cotação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 20/07/2023)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín ³	Máx ¹	Méd ²
2023	R\$ 90,21	R\$ 109,35	R\$ 95,88
2022	R\$ 88,51	R\$ 100,00	R\$ 94,58
2021	R\$ 94,42	R\$ 117,34	R\$ 107,71
2020	R\$ 107,99	R\$ 169,89	R\$ 128,78
2019	R\$ 114,998	R\$ 169,97	R\$ 129,53

¹ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

² Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

³ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 20/07/2023)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín ³	Máx ¹	Méd ²
2º Trimestre/2023	R\$ 90,47	R\$ 106,59	R\$ 96,90
1º Trimestre/2023	R\$ 90,21	R\$ 97,15	R\$ 92,31
4º Trimestre/2022	R\$ 91,00	R\$ 97,03	R\$ 93,84
3º Trimestre/2022	R\$ 88,51	R\$ 99,24	R\$ 94,14
2º Trimestre/2022	R\$ 89,56	R\$ 99,44	R\$ 94,32

¹ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

² Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

³ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 20/07/2023)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín ³	Máx ¹	Méd ²
jul/23	R\$ 105,22	R\$ 109,35	R\$ 107,45
jun/23	R\$ 96,90	R\$ 106,59	R\$ 101,71
mai/23	R\$ 93,80	R\$ 99,52	R\$ 96,51
abr/23	R\$ 90,47	R\$ 94,29	R\$ 91,78
mar/23	R\$ 90,21	R\$ 91,39	R\$ 90,95
fev/23	R\$ 91,03	R\$ 92,41	R\$ 91,95

¹ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

² Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

³ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas

As Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo. As novas Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência.

Os Cotistas do Fundo, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data-Base, ou seja, em 28 de setembro de 2023, terão o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a



23,944143520%, observados os termos e condições descritos no Prospecto e demais documentos da Oferta. A Data-Base é equivalente ao 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

O Período de Exercício do Direito de Preferência não será inferior a 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, conforme indicado no cronograma da Oferta disponível na página 31 deste Prospecto.

A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, ou seja, a partir do sexto dia útil contado do Anúncio de Início, inclusive data de início do Período do Direito de Preferência e (a) até o 14º (décimo quarto) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência, inclusive, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador, admitindo-se ainda a cessão do Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do documento de aceitação da Oferta assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, conforme os dados abaixo para contato:

Para esclarecer dúvidas ou obter mais informações:

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Att.: Time de Relações com Investidores

Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo - SP

Tel.: 3509 6600

E-mails: ri@riobravo.com.br

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 40 deste Prospecto.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas após do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nos locais descritos no artigo 13 da Resolução CVM 160, conforme indicados na seção "Identificação das Pessoas Envolvidas" na página 57 deste Prospecto, a qual ocorrerá até 24 de outubro de 2023, referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores durante o período da Oferta.



Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, caso o Valor Mínimo da Emissão não seja atingido até o final do período de distribuição, a Oferta será cancelada.

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160 e observado o procedimento previsto neste Prospecto, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Valor Inicial da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Valor Mínimo da Emissão e menor que o Valor Inicial da Emissão. No caso do item (ii) acima, o Investidor o Cotista que exercer seu Direito de Preferência deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento e do Pedido de Subscrição, conforme o caso. Adicionalmente, caso seja atingido o Valor Mínimo da Emissão, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso, ao final da Oferta, não seja atingido o Valor Mínimo da Emissão, os valores até então integralizados por Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, 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 cancelamento da Oferta que será divulgado pela Administradora. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, conforme descrito neste item, os Cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No ato de subscrição de Cotas, cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência deverá formalizar a sua ordem de investimento, por meio de documento de aceitação da Oferta, que especificará as condições de integralização, e que será autenticado pelo Coordenador Líder/Administradora ou Coordenador Contratado, nos termos do Contrato de Distribuição, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de cotas subscritas; (iii) Preço Efetivo por Cota e valor total a ser integralizado; (iv) condições para integralização de cotas.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cota ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, conforme seja informado no respectivo comunicado de Investimentos Temporários, divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.



Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas Emitidas após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	11.588.199	11.680.689	R\$ 1.262.916.094,68	R\$108,12	0,8%
2	11.588.199	14.362.894	R\$ 1.552.916.099,28	R\$108,12	23,94%
3	11.588.199	15.056.567	R\$ 1.627.916.024,04	R\$108,12	29,93%

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em agosto de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considera a distribuição do Valor Mínimo da Emissão, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção “Contrato de Distribuição - Demonstrativo dos Custos de Distribuição” na página 54 deste Prospecto.

Cenário 2: Considera a distribuição do Valor Inicial da Emissão, descontados os custos previstos na tabela de custos da Oferta na Seção “Contrato de Distribuição - Demonstrativo dos Custos de Distribuição” na página 54 deste Prospecto.

Cenário 3: Considera distribuição do lote adicional.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em junho de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO” NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO.**

Justificativa do preço de emissão das cotas e o critério adotado para sua fixação.

O Preço de Emissão por Cota no valor de R\$108,12 (cento e oito reais e doze centavos) foi aprovado por meio do Ato de Aprovação da Oferta, o qual foi fixado de acordo com o valor patrimonial das Cotas, que corresponde ao quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas no fechamento de 30 de agosto de 2023, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do item 4.10. do Regulamento, a Administradora poderá deliberar sobre novas emissões de cotas do Fundo independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, desde que respeitado o montante máximo de R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472 (“**Capital Autorizado**”).



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

Descrição de eventuais restrições à transferência das Cotas

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS.

O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, UMA VEZ QUE É UM INVESTIMENTO EM RENDA VARIÁVEL, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA. ASSIM, OS INVESTIDORES PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU INVESTIMENTO.

O investimento nas Cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários podem encontrar baixa liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Ainda, o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate das Cotas, exceto em caso de sua liquidação. **RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 15 A 30 DESTE PROSPECTO EM ESPECIAL, O TÍTULO “RISCOS DE LIQUIDEZ”.**

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

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

SUGERE-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 15 A 30 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

Nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de Oferta, ou que o fundamentem, a CVM pode:

- (i) deferir requerimento de modificação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Coordenador Contratado;
- (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou
- (iii) caso a situação descrita no caput acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta protocolado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administrador e o Coordenador Contratado.



A modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta pela CVM, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida pelo Coordenador Líder à aprovação prévia da CVM. A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM não demanda aprovação prévia da CVM, porém, será analisada no decorrer do período de análise do registro, observado o disposto na Resolução CVM 160.

O requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas. A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação de oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O pleito de modificação ou revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM, nos termos do parágrafo 6º do artigo 67, da Resolução CVM 160.

Tendo sido deferida a modificação, a CVM pode, uma única vez, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo de distribuição da oferta por até 90 (noventa) dias.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder e pelo Coordenador Contratado em conjunto com a Administradora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pelo Ofertante, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que é obrigatória a comunicação da modificação à CVM que, mediante requerimento do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Coordenador Contratado, pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta em até 90 (noventa) dias nos termos do parágrafo 7º do artigo 67, da Resolução CVM 160.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pela Instituição Participante da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160.

As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial investidor está ciente de que a Oferta foi modificada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. Os Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em desistir da sua adesão à Oferta. Os Investidores que revogarem a sua aceitação terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas neste Prospecto e no Contrato de Distribuição. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para fins de melhoramento da Oferta em favor dos Investidores, ressalvada determinação específica da CVM, caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.



EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR OU COTISTA, CONFORME O CASO, ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM pode suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta pública de distribuição que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (ii) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deve proceder à suspensão da oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis. O prazo de suspensão da oferta não pode ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deve ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a SRE deve ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes descritas na Seção “Condições Precedentes do Contrato de Distribuição”, na seção “Contrato de Distribuição”, na página 52 deste Prospecto, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no parágrafo acima não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

O Fundo e as Instituições Participantes da Oferta devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), para que, na hipótese de suspensão, informem à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta, observado que terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida à subscrição das Cotas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto, (i) todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e (ii) os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos casos de revogação da aceitação da Oferta previstos nesta seção, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto do artigo 68 da Resolução CVM 160.



Se o Investidor ou o Cotista revogar sua aceitação nas hipóteses descritas acima, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários do Fundo, 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação da aceitação à Oferta ("Procedimentos para Restituição de Valores").

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiroscessionários do Direito de Preferência), estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Valor Mínimo da Emissão. Observada a colocação do Valor Mínimo da Emissão, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora.

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160 e observado o procedimento previsto neste Prospecto, o Investidor e o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, poderá, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) ao Valor Inicial da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Valor Mínimo da Emissão e menor que o Valor Inicial da Emissão.

No caso do item (ii) acima, o Investidor o Cotista que exercer seu Direito de Preferência deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja atingido o Valor Mínimo da Emissão, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, ordens de investimentos ou outro documento de aceitação da Oferta, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Valor Mínimo da Emissão, mas inferior ao Valor Inicial da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Coordenador Contratado, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial no âmbito desta 4ª Emissão.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores, exceto pela Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão, observado que quando da realização de emissões de Cotas do Fundo, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no instrumento que deliberar sobre as emissões.



Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.

Eventual destinação da Oferta ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A realização da 4ª Emissão do Fundo e da presente Oferta de Cotas, bem como seus principais termos e condições, foi aprovada, por meio do Ato de Aprovação da Oferta, conforme o disposto na Resolução CVM 160 e na Instrução CVM 472, cujo teor pode ser lido no Anexo A a este Prospecto. A aprovação da 4ª Emissão e da Oferta, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, foi objeto do Fato Relevante.

Nos termos do item 4.10. do Regulamento, a Administradora poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas do Fundo em instrumento particular da Administradora, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, desde que respeitado o montante máximo de R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) de Patrimônio Líquido do Fundo.

Regime de distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos participantes da Oferta.

Os Coordenadores deverão realizar e fazer com que os Participantes Especiais assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, observadas as disposições da regulamentação aplicável, conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, compreendendo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro da Oferta perante a CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início, utilizando as formas de divulgação elencadas no art. 13 da Resolução CVM 160, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (d) a disponibilização do Prospecto aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160;
- (iii) materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores poderão ser utilizados no período em que Oferta esteja a mercado, sem a necessidade de aprovação prévia pela CVM, sendo certo que tais materiais serão divulgados pela Administradora/Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta nos locais elencados no art. 13, I e III, da Resolução CVM 160, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, prazo no qual referidos materiais também serão encaminhados à CVM;
- (iv) simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início de distribuição, o Coordenador Líder deve encaminhar à CVM e à B3 versão eletrônica do Anúncio de Início de distribuição e do Prospecto, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos;



- (v) após a obtenção do registro da Oferta perante a CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one-on-ones);
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado o montante total de Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas disponíveis para os Investidores adquirirem durante o Período de Subscrição. **OS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU AS ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (vii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir nas Cotas deverá enviar a respectiva ordem de investimento para um dos Coordenadores, conforme disposto na seção “Oferta Institucional” abaixo;
- (viii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir nas Cotas deverá enviar o respectivo Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto no item “Oferta Não Institucional” abaixo;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) a colocação das Cotas da 4ª Emissão será realizada de acordo com os prazos e procedimentos da B3, bem como do plano de distribuição; e
- (xi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 79 da Resolução CVM 160

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, que terá início após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos respectivos Pedidos de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. No mínimo, 1.937.091 (um milhão e novecentos e trinta e sete mil e noventa e uma) Cotas, ou seja, 70% (setenta por cento) do Valor Inicial da Emissão, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Coordenador Contratado, poderá diminuir ou aumentar, até o limite do Valor Inicial da Emissão, a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, de acordo com a demanda pelas Cotas. Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, observados os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e as normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) cada Investidor Não Institucional poderá apresentar um ou mais Pedidos de Subscrição, a uma única Instituição Participante da Oferta e terão a faculdade, como condição de eficácia das respectivas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos e condições descritos na seção “Outras Características da Oferta”, sob o título “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 40 do presente Prospecto;



- (ii) serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, o disposto na Seção "Procedimento de Alocação" deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor Não Institucional serão informados ao Investidor, até a respectiva Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização das Cotas ser feita de acordo com o item "v" abaixo, limitado à quantidade de Cotas prevista no Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio proporcional das Cotas, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional, nos termos previstos na Seção "Critério de Colocação da Oferta Institucional" do Prospecto, transcrita abaixo;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão, à B3, das ordens acolhidas por meio dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivos Investidores Não Institucionais;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o item "iii" acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Pedidos de Subscrição ou junto ao Escriturador, caso assim indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor Não Institucional, o respectivo Pedido de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado; e
- (vi) até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Pedidos de Subscrição tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Não Institucional os recibos de Cotas por ele subscritas, ressalvadas as possibilidades de desistência e de cancelamento previstas na Seção "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" do Prospecto, e a possibilidade de rateio proporcional das Cotas prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Institucional", do Prospecto.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Valor Inicial da Emissão, hipótese na qual os Pedidos de Subscrição exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada; (b) não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor Não Institucional, na respectiva Data de Liquidação, conforme previsto no item "v" acima, e consequente cancelamento automático do respectivo Pedido de Subscrição; e (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, conforme previsto na Seção **"Alteração das circunstâncias, modificação, revogação, suspensão ou cancelamento da Oferta"**, na página 36 do presente Prospecto.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados que (a) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto, especialmente a Seção **"Fatores de Risco"**, nas páginas 15 a 30 do presente Prospecto; (b) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua



preferência, antes de realizar seu Pedido de Subscrição, se esta exigirá (1) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro; e/ou (2) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Subscrição; e (c) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Subscrição ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição.

Os Investidores Não Institucionais interessados na realização do Pedido de Subscrição deverão ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Subscrição, bem como as informações constantes deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

No caso de um Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Caso a quantidade total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 70% (setenta por cento) do Valor Inicial da Emissão, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas destinada à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, realizado entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, desconsiderando-se as frações de cotas, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso seja aplicado o rateio indicado acima, os Pedidos de Subscrição poderão ser atendidos em quantidade inferior à indicada por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas inicialmente desejada. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou, então, aumentá-la a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Subscrição.

Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, inclusive Pessoas Vinculadas, por meio dos Coordenadores, observados os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, neste Prospecto e os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão apresentar as respectivas ordens de investimento aos Coordenadores, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita;
- (ii) os Investidores Institucionais deverão, necessariamente, indicar sua condição ou não de Pessoa Vinculada, de modo que serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado o disposto na Seção "**Procedimento de Alocação**", do Prospecto e terão a faculdade, como condição de eficácia das respectivas ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos e condições descritos na seção "Outras Características da Oferta", sob o título "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 40 do presente Prospecto;



- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos necessários para participar da Oferta Institucional, para então apresentar a sua ordem de investimento;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada Investidor Institucional subscreverá e o valor a ser integralizado; e
- (v) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor de integralização das Cotas informado conforme o item "iv" acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao Coordenador Líder ou junto ao Escriturador, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor Institucional, a respectiva ordem de investimento será automaticamente cancelada pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido realizado.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de (a) verificação de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) do Valor Inicial da Emissão, hipótese na qual as ordens de investimento exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada; (b) não pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas por um Investidor Institucional, na respectiva Data de Liquidação, conforme previsto no item "v" acima, e consequente cancelamento automático da respectiva ordem de investimento; e (c) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, conforme previsto na Seção **"Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta"**, na página 36 do presente Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, em comum acordo com a Administradora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira.

Disposições comuns ao Direito de Preferência à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

No ato de subscrição de Cotas, cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, e cada Investidor deverá assinar o respectivo documento de aceitação da oferta, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de cotas subscritas; (iii) Preço Efetivo por Cota e valor total a ser integralizado; (iv) condições para integralização de cotas.

Durante a colocação das Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, e o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Conforme descrito nos documentos da Oferta, o recibo da Cota somente se converterá em tal Cota após a obtenção de autorização da B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.



Durante o período em que os recibos de Cota ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários conforme seja informado no respectivo comunicado de Investimentos Temporários, divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

Os Participantes Especiais e o Coordenador Contratado serão responsáveis pela transmissão à B3 e ao Coordenador Líder, conforme o caso, das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Valor Inicial da Emissão os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Procedimento de Alocação

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência, haverá procedimento de coleta de ordens de investimento no âmbito da Oferta, para verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento, do atingimento do Valor Mínimo da Emissão.

O Procedimento de Alocação e Liquidação será conduzido pelos Coordenadores, posteriormente à obtenção do registro da Oferta perante a CVM.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação e Liquidação, sem qualquer limitação em relação ao Valor Inicial da Emissão, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas do Valor Inicial da Emissão, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que a vedação não será aplicável (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado, se contratadas, (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS



COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, SUGERE-SE A LEITURA DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO.

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto na Resolução CVM 160.

Com base nas informações disponibilizadas pela B3 e/ou pelo Escriturador, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se (a) o Valor Mínimo da Emissão foi atingido; e (b) houve excesso de demanda, sendo que, diante dessas informações, os Coordenadores definirão se haverá a liquidação da Oferta, bem como o seu volume final.

Após o Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo. A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição se dará na respectiva Data de Liquidação, podendo ocorrer junto à B3, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, ou junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, através de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, sendo certo que a B3 e o Escriturador informarão ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas. As Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3 por meio de seu agente de custódia, sem qualquer obrigação ou responsabilidade por parte do Coordenador Líder, da Administradora e do próprio Escriturador.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Valor Mínimo da Emissão, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, a Administradora deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, 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 da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Até 23 de março de 2024, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, conforme as regras de divulgação previstas no art. 13, da Resolução CVM 160.

Período de Distribuição

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados do Anúncio de Início.



Formas de Subscrição e Integralização

Os Investidores poderão efetuar seus Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento durante o Período de Subscrição, de acordo com o plano de distribuição e os procedimentos da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional.

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Subscrição utilizando-se os procedimentos do DDA, no ambiente da B3, ou no Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados.

A integralização de cada uma das Cotas da 4ª Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 4ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 4ª Emissão que subscrever, observados os critérios de colocação da Oferta Institucional e da Oferta Institucional, à respectiva Instituição Participante da Oferta.

A liquidação das Cotas da 4ª Emissão subscritas durante o Período de Distribuição de Cotas será realizada na respectiva Data de Liquidação, de acordo com as datas previstas no Cronograma Indicativo da Oferta (nos termos da subseção "Cronograma Indicativo").

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura (i) de Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no Fundo, e (ii) do Pedido de Subscrição, declarando ter pleno conhecimento de que a Oferta foi registrada sob o rito de registro ordinário de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, devendo, ainda, por meio de tal declaração, manifestar sua concordância expressa a todos os seus termos e condições.

Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não foi ou será adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das cotas (*bookbuilding*).

Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Formador de Mercado

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

Contrato de Estabilização

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das novas Cotas no âmbito da Oferta.

Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo é de 10 (dez) cotas por Investidor.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Administradora, no Anexo D deste Prospecto.

O Estudo de Viabilidade tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas. Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Administradora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores. 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. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas da Administradora. **O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELA ADMINISTRADORA E NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS INVESTIDORES.**



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, com a Administradora ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Administradora ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Conforme descrito abaixo, as partes envolvidas na Oferta, conforme relacionamentos descritos nesta seção, entendem que não há conflito de interesse na sua participação na Oferta.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora figura também como Coordenador Líder da Oferta. As responsabilidades e remuneração da Administradora foram estabelecidos nos termos do Ofício CVM/SIN nº 05/2014, de forma que a remuneração do Coordenador Líder será custeada com os recursos da Taxa Primária de Distribuição, na forma do item 6.3.9 do citado Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 e não caracterizando ônus para os atuais cotistas do Fundo Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco" em especial o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesse" na página 23 do Prospecto.

Relacionamento da Administradora e Estruturadora com o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Estruturadora não possuem qualquer relação societária com o Coordenador Contratado, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Contratado, a Administradora e a Estruturadora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não obstante, a Administradora e a Estruturadora poderão no futuro manter relacionamento comercial com o Coordenador Contratado, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo o Coordenador Contratado vir a contratar com a Administradora e a Estruturadora ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Relacionamento da Administradora/Coordenador Líder com a Estruturadora

A Administradora possui vínculo societário com a Estruturadora, tendo em vista que estão sob o controle comum do grupo econômico Rio Bravo.

A Administradora presta serviço de administração para outros fundos geridos pela Estruturadora, sendo que os termos e condições firmados com cada um dos fundos levam em consideração as características específicas de cada fundo.

As responsabilidades e remuneração da Estruturadora decorrentes desta Oferta foram estabelecidas nos termos do Ofício CVM/SIN nº 05/2014, de forma que a remuneração da Estruturadora, será custeada com os recursos da Taxa Primária de Distribuição, na forma do item 6.3.9 do citado Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 e não caracterizará ônus para os atuais cotistas do Fundo.

Na data deste Prospecto, não existem entre a Administradora e a Estruturadora, outras relações comerciais relevantes além das acima descritas. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco" em especial o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesse" na página 23 do Prospecto.



Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Estruturadora com o Auditor Independente

Na data deste prospecto, a Estruturadora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Estruturadora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 57 deste Prospecto.

Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

- (i) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, elaborada pelo assessor legal, incluindo o Prospecto, os Anúncios de Início e Encerramento, a Lâmina, o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no presente Contrato ("Documentos da Oferta");
- (ii) obtenção da admissão das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3;
- (iii) obtenção do registro ordinário para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (iv) fornecimento pelo Fundo, em tempo hábil, aos Coordenadores e ao assessor legal da Oferta, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes da Administradora possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (v) fornecimento pelo Fundo, pela Administradora, em tempo hábil, aos Coordenadores de todos documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, precisos, completos, atuais e suficientes, respondendo a Administradora pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados aos Coordenadores em decorrência de tais documentos e informações, nos termos deste Contrato;
- (vi) obtenção pelo Fundo, pela Administradora, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes da Administradora;
- (vii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo e à Administradora, condição fundamental de funcionamento;
- (viii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act of 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção") pelo Fundo, pela Administradora e suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas);
- (ix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"); (b) pedido de autofalência da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora, e/ou de qualquer sociedade dos seus Grupos Econômicos e não



devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pela Administradora e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso da Administradora e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (x) cumprimento, pelo Fundo e pela Administradora, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição, nos termos dos artigos 11 e seguintes da referida norma;
- (xi) cumprimento, pelo Fundo e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, as obrigações previstas na Cláusula 8.1 do Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
- (xii) a Oferta deverá atender aos requisitos do "Código de Administração de Recursos de Terceiros", vigente a partir do dia 03 de janeiro de 2022, e do "Código para Distribuição de Produtos de Investimento", vigente a partir do dia 05 de janeiro de 2022, ambos da ANBIMA ("Códigos ANBIMA"), quando aplicável;
- (xiii) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;
- (xiv) que os documentos apresentados pelo Fundo não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xv) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes, conforme aplicável, sobre o registro da Emissão e da Oferta, inclusive cobradas pela ANBIMA, CVM e B3;
- (xvi) acordo entre a Administradora, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca da Administradora e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xvii) entrega aos Coordenadores, pelo assessor legal da Oferta, de opinião legal sobre os aspectos relevantes para a Oferta, regularidade dos documentos da Oferta com as normas da CVM, ANBIMA, B3 e outras legislações aplicáveis, poderes e autorização dos signatários dos documentos da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores.

O Coordenador Líder, de comum acordo com o Coordenador Contratado, poderá, desde que razoavelmente fundamentado, a seu exclusivo critério, dispensar o cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes indicadas na Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, caso em que não haverá a rescisão do contrato nos termos da Cláusula 13.2 do Contrato de Distribuição.

Exceto pelas condições precedentes listadas acima e o atingimento do Valor Mínimo da Emissão, não há outras condições a que a Oferta está submetida.



Instituições Participantes da Oferta

Para fins de cumprimento do objeto do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do Período de Distribuição, quais sejam, as Instituições Participantes. Além do Coordenador Líder, será contratado o Coordenador Contratado. Os Participantes Especiais poderão aderir a este Contrato de Distribuição, mediante assinatura de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, nos termos lá descritos.

Demonstrativo dos Custos de Distribuição

Comissões e Despesas⁽¹⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Inicial da Emissão	% em Relação à Taxa de Distribuição Primária
Comissão de Estruturação ⁽²⁾	1.500.000,32	0,54	0,500%	13,48%
Comissão de Distribuição ⁽²⁾	9.000.000,70	3,24	3,000%	80,85%
Assessor Legal	220.897,71	0,08	0,074%	1,98%
Taxa de Registro na CVM	116.638,88	0,04	0,039%	1,05%
Taxa de Análise na B3	14.734,30	0,01	0,005%	0,13%
Diagramação e Divulgação	50.000,00	0,02	0,017%	0,45%
Taxa de Liquidação B3 - Fixa	44.202,96	0,02	0,015%	0,40%
Taxa de Liquidação B3 - Variável	105.000,01	0,04	0,035%	0,94%
Outras Eventuais Despesas da Oferta	10.000,00	0,00	0,003%	0,09%
Taxa de Eventos Corporativos - Subscrição	55.035,00	0,02	0,018%	0,49%
Taxa da Anbima	14.915,00	0,01	0,005%	0,13%
Total	11.131.424,68	4,01	3,718%	100,00%

(1) Valores estimados;

(2) Os valores foram calculados com o acréscimo de tributos, tendo em vista que, nos termos do Contrato de Distribuição, o pagamento da comissão de coordenação e estruturação e da Comissão de Distribuição será acrescido de tributos.

Custo por Cota (em R\$)

PREÇO DE EMISSÃO (R\$) ⁽¹⁾	CUSTO POR COTA (R\$)	% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA	PREÇO DE EMISSÃO CONSIDERANDO A TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)
R\$ 108,12	R\$ 4,02	3,718%	R\$ 112,14

(1) Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo com recursos próprios;

(2) Valores estimados com base na colocação do Valor Inicial da Emissão, acrescido de tributos;

(3) Valores estimados.

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Remuneração de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Instituições Participantes da Oferta.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO VALOR INICIAL DA EMISSÃO DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O VALOR INICIAL DA EMISSÃO.



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

O Fundo pretende destinar e aplicar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA, por recomendação da Administradora e respeitando o previsto na Política de Investimento disposta no Regulamento, observado o disposto na seção “Destinação dos Recursos” na página 13 deste Prospecto. Ainda, considerando que os recursos decorrentes da Oferta não serão preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, referido item não é aplicável à Oferta e à 4ª Emissão, sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

Regulamento do Fundo

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII").

O Regulamento consta, ainda, do Anexo B deste Prospecto.

Demonstrações financeiras e informes

As informações referentes à situação financeira do Fundo, incluindo as demonstrações financeiras, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- CVM:

fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado), selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

- Fundo:

<https://www.riobravo.com.br/> (neste website, na parte superior da tela, clicar em "Produtos e Soluções"; clicar em "Investimento Imobiliário"; nesta página, descer a barra de rolagem até "Lista Completa"; digitar o nome do Fundo no campo disponível "FII RIO BRAVO RENDA VAREJO"; clicar no link do nome do Fundo; nesta página, descer a barra de rolagem até o fim e clicar em "Informes"; selecionar "Informe Mensal" ou "Informe Trimestral" para download do documento).

O Fundo tem escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. A Administradora contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Informações da Administradora

As informações referentes à Administradora, incluindo respectivos formulários de referência, são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- CVM:

www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Regulados"; clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)"; clicar em "Administradores de Carteira" e "Formulário de Referência de Administradores de Carteira"; digitar o CNPJ da Administradora no primeiro campo disponível e selecionar o item desejado;

- Administradora:

<https://www.riobravo.com.br/quem-somos/governanca-corporativa/> (neste website, clicar no documento desejado e efetuar o download)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

Administradora	RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Att.: Relação com Investidores Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - Vila Olímpia CEP 04551-065 São Paulo - SP Telefone: + 55 (11) 3509-6600 E-mail: ri@riobravo.com.br Website: https://riobravo.com.br/
Coordenador Líder	A Administradora, qualificada acima. Att.: Relação com Investidores Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - Vila Olímpia CEP 04551-065 São Paulo - SP Telefone: + 55 (11) 3509-6600 E-mail: ri@riobravo.com.br Website: https://riobravo.com.br/
Coordenador Contratado	BANCO ITAÚ BBA S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar – Fixed Income CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Acauã Barbosa Tel.: (11) 3708-8539 E-mail: acaua.barbosa@itaubba.com com cópia para IBBA-FixedIncomeCIB@corp.bba.com.br Website: https://www.italu.com.br/itaubba-pt
Escriturador	A Administradora, qualificado acima.
Assessor legal da Oferta	FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia CEP 04552-040, São Paulo - SP A/C: Fernanda Amaral / Tatiana Altemari / Bruno Benato Telefone: (11) 3728-8100 Fax: (11) 3728-8101 E-mail: famaral@freitasleite.com.br / taltemari@freitasleite.com.br e bbenato@freitasleite.com.br Website: www.freitasleite.com.br



Auditor Independente do Fundo	A KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. Att.: Willian Hideki Ishiba Rua Verbo Divino, nº 1400, conjunto térreo ao 801 - parte, Chácara Santo Antônio, CEP 04.719-991, São Paulo - SP Tel.: (11) 3940-5441 E-mail: wishiba@kpmg.com.br Website: https://kpmg.com/br/pt/home.html
--------------------------------------	--

Declaração de Informações e Esclarecimentos

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da CVM, da B3 e/ou dos Participantes Especiais, nos endereços e websites indicados acima.

As versões eletrônicas do Regulamento, do Prospecto, do Ato de Aprovação da Oferta, do Fato Relevante e demais documentos da Oferta podem ser obtidas por meio dos websites da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta:

Administradora/Coordenador Líder

Para acesso ao Prospecto, consulte a página do Fundo no endereço: <https://www.riobravo.com.br/> (neste website, na parte superior da tela, clicar em "Produtos e Soluções"; clicar em "Investimento Imobiliário"; nesta página, descer a barra de rolagem até "Lista Completa"; digitar o nome do Fundo no campo disponível "FII RIO BRAVO RENDA VAREJO"; clicar no link do nome do Fundo; nesta página clicar em "Todas as Notícias", selecionar "2023" e localizar o Prospecto.

Coordenador Contratado

Para acesso ao Prospecto, consulte a página do Fundo no endereço: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste website, selecionar "Ver mais", depois selecionar "Rio Bravo Renda Varejo - FII", localizar "2023" e o documento desejado na subseção "4ª Emissão de Cotas").

CVM

Rio de Janeiro
 Rua Sete de Setembro, nº 111
 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º,
 26º ao 34º andares
 CEP 20050-901 – Rio de Janeiro – RJ
 Tel.: (21) 3545-8686
 Website:

São Paulo
 Rua Cincinato Braga, 340,
 2º, 3º e 4º andares
 Edifício Delta Plaza
 CEP 01333-010 – São Paulo – SP
 Tel.: (11) 2146-2000

Website: fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Exibir Filtros"; digitar no campo "Nome do Fundo" o nome "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net e, então, localizar o documento desejado)



B3

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550

Website: <https://www.b3.com.br> (neste website, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII - 4ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto").

Declaração de Registro do Emissor

O Emissor declara que o seu registro junto à CVM se encontra devidamente atualizado.

Declaração de Veracidade das informações contidas no prospecto nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo e pela Administradora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Informações Relevantes do Fundo

Base legal e Classificação ANBIMA

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

O Fundo é classificado de acordo com as normas da ANBIMA como “Gestão Ativa”, “Mandato Renda”, segmento “Outros”, nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de FII nº 10, de 23 de maio de 2019.

O Fundo está registrado na ANBIMA nos termos dos artigos 2º e seguintes do Anexo III ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros.

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso de liquidação do Fundo.

Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público-alvo

O Fundo é destinado a investidores em geral, que busquem rentabilidade compatível com a política de investimento, composição e diversificação da carteira do Fundo e que aceitem os riscos associados aos investimentos realizados pelo Fundo.

Objetivo de Investimento

O Fundo tem por objeto preponderante obter, no longo prazo, ganho de capital e fonte de renda na exploração dos Ativos Alvo e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo III do Regulamento, através a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através de aquisição e locação, arrendamento de imóveis de natureza comercial destinados a varejo e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial; aquisição e edificação e/ou adaptação de imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para locação e alienação; aquisição de cotas ou ações, ou direitos a elas relativos, de sociedades que incluam em seu objeto a aquisição e/ou exploração de imóveis, e/ou aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliários administrados ou geridos pela Administradora e/ou suas afiliadas.

Para mais informações sobre a Política de Investimentos, veja o Capítulo III do Regulamento.

OS OBJETIVOS DO FUNDO, DISPOSTOS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO, NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA DO CUSTODIANTE OU DOS COORDENADORES QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO.

Política de Investimento, Composição e Diversificação da Carteira

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Alvo poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, quais sejam: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída pelas agências de rating Fitch, Moody’s ou Standard & Poor’s, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; e (iv) cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária.



Os recursos obtidos com alienação de Ativos Alvo serão reinvestidos pela Administradora, podendo a Administradora utilizar tais recursos para amortização de Cotas caso não identifique oportunidades de investimento.

O Fundo poderá locar, arrendar ou, mesmo, alienar Ativos Alvo integrantes de seu patrimônio a qualquer um de seus Cotistas, ou a outras pessoas de que venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que: (i) o faça mediante avaliação aprovada pela Administradora e em condições razoáveis e equitativas, idênticas às que prevaleçam no mercado ou em que o Fundo contrataria com terceiros; e (ii) seja respeitado o disposto no Artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472 e no item 8.1 inciso IX, do Regulamento.

Os locatários poderão sublocar os imóveis a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação e desde que tenham consentimento prévio e por escrito do Fundo. Os Locatários terão direito de preferência na aquisição dos imóveis em que figurarem como Locatários e que sejam alienados pelo Fundo, na forma pactuada nos respectivos contratos de locação.

O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer valor, dimensão e em qualquer localidade. Os imóveis objeto de investimento pelo Fundo poderão encontrar-se arrendados ou locados a terceiros quando da efetiva aquisição.

Respeitadas as condições e limitações estabelecidas no Regulamento, competirá à Administradora a decisão sobre a aquisição, alienação, locação, arrendamento, negociação ou renegociação dos Ativos Alvo, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.

Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente avaliados por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Administradora, o consultor imobiliário, os locatários e/ou os vendedores dos Ativos Alvo, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

A Administradora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Alvo deverão ser, nos termos do Regulamento (a) reinvestidos ou amortizados, neste último caso por deliberação da Assembleia, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Alvo gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor. Neste último caso, será passível de distribuição somente o excedente que gerou o lucro contábil.

Caso os investimentos do Fundo em títulos e 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 nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

Nos termos descritos neste título "**Política de Investimento, Composição e Diversificação de Carteira**" e no Regulamento, a Administradora, visando a proporcionar a melhor rentabilidade aos Cotistas, poderá, respeitadas as limitações previstas neste Prospecto e no Regulamento (incluindo, mas não limitado a, os limites de concentração de carteira previstos neste título "**Política de Investimento, Composição e Diversificação de Carteira**" e no Regulamento) e da legislação e da regulamentação em vigor, definir livremente o grau de concentração da carteira do Fundo. Não obstante a diligência da Administradora em selecionar as melhores opções de investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua própria natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado e a outros riscos, que podem gerar a depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. A eventual concentração de investimento do Fundo em determinados ativos poderá aumentar a exposição da sua carteira aos riscos mencionados acima e, consequentemente, ampliar a volatilidade das Cotas do Fundo.



Os objetivos do Fundo, previstos neste título “**Política de Investimento, Composição e Diversificação de Carteira**” e no Regulamento, não representam, sob qualquer hipótese, garantia do Fundo, da Administradora ou da Administradora quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez das Cotas e dos demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo.

Demais Informações sobre a Política de Investimento

Conforme previsto nas “**Regras e Procedimentos ANBIMA para o Exercício de Direito de Voto em Assembleias nº 02**”, A ADMINISTRADORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO (“POLÍTICA DE VOTO”) EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO EM NOME DO FUNDO. A POLÍTICA DE VOTO ORIENTA AS DECISÕES DA ADMINISTRADORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. NA HIPÓTESE DE COMPARECIMENTO E DE EFETIVO EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, A ADMINISTRADORA COLOCARÁ À DISPOSIÇÃO NA SUA SEDE O MATERIAL REFERENTE À ASSEMBLEIA GERAL, PARA EVENTUAL CONSULTA.

A versão integral da política de exercício de direito de voto da Administradora encontra-se disponível em seu site no seguinte endereço: <https://riobravo.com.br>.

Sem prejuízo da observância da sua Política de Voto, a Administradora votará nas assembleias gerais de cotistas em estrita conformidade com a orientação de voto aprovada pelos Cotistas, em assembleia geral.

Distribuição de Rendimentos, Amortização Extraordinária e Resgate das Cotas

A Distribuição de Rendimentos, a Amortização Extraordinária e o resgate das Cotas serão realizados de acordo com o disposto no Capítulo V do Regulamento e neste título “**Distribuição de Rendimentos, Amortização Extraordinária e Resgate de Cotas**”. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. A administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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 calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, exclusivamente com recursos do Fundo, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) dos recursos que seriam distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos previstos em suas políticas internas, independentemente da efetiva existência de contingências.

O Fundo poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a Administradora informará a data de pagamento, que deverá ser até o 15º (décimo quinto) dia do mês imediatamente subsequente ao de referência, ou, no caso deste não ser um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente anterior, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no último Dia Útil do mês de competência do pagamento.



As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Administradora, sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as normas vigentes e o Regulamento do Fundo. Nessa hipótese, a amortização de cada Cota será proporcional à variação do patrimônio líquido do Fundo.

NOS PROCEDIMENTOS DESCRITOS NESTE TÍTULO “DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE DE COTAS” E NO REGULAMENTO NÃO CONSTITUEM PROMESSA OU GARANTIA DE QUE HAVERÁ RECURSOS SUFICIENTES PARA O PAGAMENTO DAS COTAS, REPRESENTANDO APENAS UM OBJETIVO A SER PERSEGUIDO. AS COTAS SOMENTE SERÃO AMORTIZADAS OU RESGATADAS SE OS RESULTADOS DA CARTEIRA DO FUNDO ASSIM PERMITIREM. LEIA A SEÇÃO “REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO”, NA PÁGINA 63 DESTE PROSPECTO. O INVESTIDOR DEVE LER OS FATORES DE RISCO “DESENQUADRAMENTO DO FUNDO”, “ALTERAÇÃO DO REGIME TRIBUTÁRIO” E “TRIBUTAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS”, NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 15 A 30 DESTE PROSPECTO.

Do Exercício Social do Fundo e das Demonstrações Contábeis

O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo com os respectivos pareceres dos auditores independentes, bem como os informes mensais e trimestrais, que forem elaborados serão disponibilizados para consulta no seguinte endereço: <https://www.riobravo.com.br/> (neste website, na parte superior da tela, clicar em “Produtos e Soluções”; clicar em “Investimento Imobiliário”; nesta página, descer a barra de rolagem até “Lista Completa”; digitar o nome do Fundo no campo disponível “FII RIO BRAVO RENDA VAREJO”; clicar no link do nome do Fundo; nesta página, descer a barra de rolagem até o fim e clicar em “Informes”; selecionar “Informe Mensal” ou “Informe Trimestral” para download do documento).

Contratação e Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo

À parte da Administradora e do Custodiante, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pela Administradora.

Taxas

O Fundo pagará, pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 0,651% (seiscentos e cinquenta e um milésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), observada, ainda, a remuneração mínima de R\$30.000,00 (trinta mil reais) mensais, na data-base de 01 de maio de 2012, atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, sendo que a referida remuneração será paga pelo Fundo diretamente à Administradora (“**Taxa de Administração**”).

A Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto no Regulamento.

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

Não será devida pelo Fundo taxa de performance.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua



qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos:

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio:

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR:

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 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.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de



2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma: a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores. O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015.

Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"). Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas. Em 28 de agosto de 2023, foi publicada a Medida Provisória nº 1.184, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, que altera, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, o inciso III e o parágrafo único do Art. 3º da Lei nº 11.033, de 2004, para estabelecer que a isenção de IR sobre os rendimentos distribuídos a Cotista pessoa física somente será aplicável a FII (i) cujas cotas estejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e sejam efetivamente negociadas em algum desses mercados, e (ii) possuam, no mínimo, 500 (quinhentos) cotistas, ao invés de 50 (cinquenta). Na data deste Prospecto, referidas alterações ainda não estão produzindo efeitos. Todavia, caso essas alterações venham a produzir efeitos pela conversão da Medida Provisória nº 1.184 em lei, o Fundo poderá ser impactado e a o retorno do investimento dos Cotistas poderá ser inferior ao inicialmente projetado. A Administradora não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil



por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos:

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata. Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR:

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados. Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014. O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações:

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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 do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).



Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA NÃO DISPÕE DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

Informações sobre o Itaú BBA

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do Itaú BBA, que atua na coordenação e distribuição da Oferta, na qualidade de coordenador contratado.

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com uma carteira de crédito no Brasil de R\$427,5 bilhões, em março de 2023¹. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)².

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições. O Itaú BBA, além estar classificado como top 3 nos mercados de *Equity Capital Markets*, *Debt Capital Markets* e *M&A* nos últimos 13 anos, segundo a Dealogic e ANBIMA³, tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil através diversos prêmios por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney⁴.

Em 2022, o Itaú BBA foi escolhido como o Banco do Ano pela Latin Finance⁵, o Melhor Banco de Investimentos do Brasil pela Global Banking and Finance⁶ e Best Equity Bank da América Latina pela Global Finance⁷.

Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o Melhor M&A do ano pela Global Finance⁸.

Em 2020, o Itaú BBA foi escolhido como o Best Equity Bank do ano pela Global Finance⁹ como o Melhor Departamento Interno Jurídico do ano pela Leaders League¹⁰.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias e notas comerciais, debêntures, *fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em

¹ Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/download-file/v2/d/42787847-4cf6-4461-94a5-40ed237dca33/6ec142a6-1f8b-8132-ec75-fec18b5cc3ef?origin=2> - acesso em 30 de agosto de 2023

² Fonte: Itaú Unibanco, disponível em <https://www.itaubba.com.br/download-file/v2/d/42787847-4cf6-4461-94a5-40ed237dca33/25478b67-9c74-5f4a-7a3e-76e73fc97c68?origin=2> - acesso em 30 de agosto de 2023

³ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais> - acesso em 30 de agosto de 2023

⁴ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/quem-somos/> - acesso em 30 de agosto de 2023

⁵ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais> - acesso em 30 de agosto de 2023

⁶ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais> - acesso em 30 de agosto de 2023

⁷ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais> - acesso em 30 de agosto de 2023

⁸ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais> - acesso em 30 de agosto de 2023

⁹ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais> - acesso em 30 de agosto de 2023

¹⁰ Fonte: Itaú BBA, disponível em <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/credenciais> - acesso em 30 de agosto de 2023



direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA), fundos imobiliários (FII), fundos de investimento em infraestrutura (FIP-IE) e fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (Fiagro). De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos¹¹, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019, 2020 e em 2021, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Em dezembro de 2022, o Itaú BBA finalizou o ano mais uma vez classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição, tendo distribuído aproximadamente R\$60,5 bilhões, com participação de mercado somando pouco mais de 31% de todo o volume distribuído¹².

¹¹ Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm - acesso em 30 de agosto de 2023

¹² Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm - acesso em 30 de agosto de 2023



RIO BRAVO

ANEXOS

- ANEXO A** Ato de Aprovação da Oferta
- ANEXO B** Regulamento do Fundo
- ANEXO C** Estudo de Viabilidade
- ANEXO D** Informe Anual - Anexo 39 V da Instrução CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RIO BRAVO

ANEXO A

Ato de Aprovação da Oferta



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO**BRAVO RENDA VAREJO – FII****CNPJ Nº 15.576.907/0001-70****("Fundo")**

Pelo presente instrumento particular, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 72.600.026/0001-81, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.044, de 12 de julho de 2000 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora fiduciária do Fundo, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, nos termos do regulamento vigente do Fundo, datado de 14 de abril de 2020 ("Regulamento"), RESOLVE:

1. Com fundamento nos artigos 4.10 e seguintes do Regulamento, aprovar a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Quarta Emissão" e "Cotas", respectivamente), em série e classe únicas, a qual será objeto de oferta pública de distribuição sob rito de registro ordinário, nos termos do artigo 28, IV, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente), conduzida sob análise reservada pela CVM solicitada em 01 de agosto de 2023, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 160, e sob coordenação e distribuição da Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), em conjunto com o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 ("Coordenador Contratado"), com as seguintes características principais:

- (i) **Número da Emissão:** A emissão representa a Quarta Emissão de cotas do Fundo.
- (ii) **Data e Deliberação da Quarta Emissão:** 18 de setembro de 2023.
- (iii) **Quantidade de Cotas da Quarta Emissão:** até 2.774.695 (duas milhões e setecentas e setenta e quatro mil e seiscentas e noventa e cinco) Cotas, sem considerar as Cotas do

Lote Adicional (conforme abaixo definido), devendo ser observada, também, a possibilidade de distribuição parcial descrita abaixo ("Quantidade Inicial de Cotas").

(iv) **Valor Inicial da Emissão:** o valor inicial da Quarta Emissão será de até R\$300.000.023,40 (trezentos milhões e vinte e três reais e quarenta centavos) considerando a Quantidade Inicial de Cotas sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) ("Valor Inicial da Emissão"), sem prejuízo de eventual Lote Adicional (conforme definido abaixo), que não é considerado para efeito de cálculo do Valor Inicial da Emissão.

(v) **Classe(s) de Cotas:** classe única.

(vi) **Quantidade de Séries:** série única.

(vii) **Preço de Emissão das Cotas da Quarta Emissão:** R\$ 108,12 (cento e oito reais e doze centavos) na Data de Liquidação (conforme data de liquidação a ser indicada no anúncio de início da Oferta), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) ("Preço de Emissão"). O Preço efetivo por Cota corresponde à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, que será equivalente a R\$ 112,14 (cento e doze reais e catorze centavos) por Cota subscrita, na Data de Liquidação ("Preço Efetivo por Cota"). O Preço de Emissão foi fixado de acordo com o valor patrimonial das Cotas, que corresponde ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas no fechamento de 30 de agosto de 2023 e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(viii) **Direito de Preferência:** aos cotistas do Fundo ("Cotistas") será assegurado o exercício do direito de preferência para subscrição das Cotas da Oferta, nos termos do Regulamento, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista em 28 de setembro de 2023, desde que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo ("Data-Base"), conforme fator de proporção para subscrição de Cotas equivalente a 23,944143520% ("Direito de Preferência"). A Data-Base é equivalente ao 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início. O período para exercício do Direito de Preferência não será inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data de início do período para exercício do Direito de Preferência, conforme a ser indicado no anúncio de início da Oferta, o qual poderá ser exercido da seguinte forma: (a) até o 14º (décimo quarto) Dia Útil subsequente à data de início do período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3 S.A Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) exclusivamente com relação às Cotas mantidas diretamente junto à instituição escrituradora das Cotas do Fundo ("Escriturador"), até o 15º (décimo quinto) Dia Útil

subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, admitindo-se ainda a cessão do Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador.

(ix) **Taxa de Ingresso e/ou Saída:** não será cobrada taxa de saída e nem taxa de ingresso, exceto pela Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão e de integralização das Cotas, observado que os subscritores arcarão com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas por meio do pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

(x) **Taxa de Distribuição Primária:** na integralização das Cotas da Quarta Emissão, os investidores pagarão taxa de distribuição primária, adicionalmente ao Preço de Emissão, correspondente a R\$ 4,02 (quatro reais e dois centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, a 3,718% (três inteiros e setecentos e dezoito milésimos por cento) do Preço de Emissão na Data de Liquidação e destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária das Cotas, incluindo, sem limitação, as comissões devidas a distribuidores, estruturadores, os custos de assessoria jurídica diretamente relacionados à distribuição em questão e à taxa de registro da Oferta na CVM (**"Taxa de Distribuição Primária"**). A Taxa de Distribuição Primária não integra o Preço de Emissão e, portanto, de integralização das Cotas, e será destinada conforme previsto acima. Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pela Administradora e reembolsados pelos Investidores, com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração dos Coordenadores) será arcada pelo Fundo, incluindo as remunerações da Estruturadora (conforme abaixo definido), do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado, na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014. Caso, após a Data de Liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da Quarta Emissão, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

(xi) **Distribuição Parcial e Valor Mínimo da Emissão:** será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de 92.490 (noventa e dois mil e quatrocentas e noventa) Cotas, que corresponde a R\$ 10.000.018,80 (dez milhões, dezoito reais e oitenta centavos) considerando o Preço de Emissão de cada Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (**"Valor Mínimo da Emissão"**), sendo que desde que o Valor Mínimo da Emissão seja colocado, a Oferta poderá ser encerrada e as Cotas que não tiverem sido subscritas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não sejam



subscritas cotas correspondentes ao Valor Mínimo da Emissão, os valores integralizados devem ser restituídos aos subscritores, acrescidos proporcionalmente dos rendimentos auferidos pelas aplicações do Fundo, líquidos de encargos e tributos, calculados *pro rata temporis*, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pela Administradora, e a Quarta Emissão será cancelada.

(xii) Lote Adicional: Será admitida a emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e com o Coordenador Contratado, de até 25% (vinte e cinco por cento) do Valor Inicial da Emissão, correspondente à emissão de até 693.673 (seiscentas e noventa e três mil e seiscentas e setenta e três) Cotas adicionais ("Lote Adicional"), resultando em um total de até R\$ 74.999.924,76 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e quatro reais e setenta e seis centavos). Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder e ao Coordenador Contratado a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

(xiii) Valor Mínimo por Investidor: o investimento mínimo é de 10 (dez) Cotas por Investidor.

(xiv) Destinação dos Recursos da Quarta Emissão: os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes de eventual Lote Adicional, serão aplicados pela Administradora DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA em Ativos Alvo, conforme definido no artigo 3.1 do Regulamento, e em consonância com o disposto nos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

(xv) Forma de Distribuição da Quarta Emissão: as Cotas serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação, por meio da Oferta, sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

(xvi) Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Quarta Emissão: a integralização das Cotas subscritas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço Efetivo por Cota, nos termos do Pedido de Subscrição ou documento de aceitação da Oferta, por meio (i) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3, observados os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) do Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, através de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, exclusivamente na conta do Fundo, servindo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de quitação.

(xvii) Tipo de Distribuição: primária.

(xviii) Público-Alvo: A Oferta é destinada ao público investidor em geral, compreendendo: (i) entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, e outros investidores institucionais autorizados a adquirir as Cotas, nos termos da regulamentação vigente e aplicável, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem documento de aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$ 1.000.001,88 (um milhão e um real e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima, na Data de Liquidação, de 9.249 (nove mil e duzentas e quarenta e nove) Cotas, que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas (**"Investidores Institucionais"**); e (ii) Investidores pessoas físicas ou jurídicas que não sejam Investidores Institucionais, considerados investidores individuais e que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas, e que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor agregado igual ou inferior a R\$ 999.893,76 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e três reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima, na Data de Liquidação, de 9.248 (nove mil e duzentas e quarenta e oito) Cotas (**"Investidores Não Institucionais"**) e, em conjunto com os Investidores Institucionais, **"Investidores"**).

(xix) Direitos das Cotas: as Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo. 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 anúncio de encerramento da Oferta e o formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as novas Cotas integralizadas passarão a ser livremente negociadas na B3. Caso a subscrição tenha sido feita junto ao Escriturador, as novas Cotas integralizadas devem ser transferidas pelos cotistas para um agente de custódia de sua preferência para poderem ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários. Durante o período em que os Recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, que são aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, indexados ao Certificado de Depósitos Interbancários (**"CDI"**) com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, feitos durante o Período de Distribuição (**"Investimentos Temporários"**), conforme seja informado no respectivo comunicado de

Investimentos Temporários, divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. O detentor dos recibos fará jus à remuneração dos Investimentos Temporários entre (i) a data de liquidação dos recursos e (ii) o último dia útil do mês em que Recibos de Novas Cotas se converterão em Cotas, sendo que os pagamentos dos Investimentos Temporários são anunciados no último dia útil de cada mês. Os detentores das novas Cotas terão tratamento igualitário na distribuição de rendimentos do Fundo, a partir do anúncio de distribuição a ser realizado no último dia útil do mês subsequente à conversão dos Recibos de Novas Cotas em Cotas.

(xx) Período de Distribuição: a Oferta das Cotas será realizada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

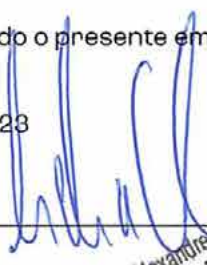
(xxi) Colocação: a Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder em conjunto com o Coordenador Contratado, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e será estruturada pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, empresa do grupo econômico da Administradora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08 ("Estruturadora"), sendo certo que as remunerações do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e da Estruturadora serão pagas com os recursos da Taxa Primária de Distribuição, na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

(xxii) Registro para Distribuição e Negociação: As Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Cotas. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

(xxiii) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Quarta Emissão de Cotas e da Oferta serão descritos nos respectivos documentos da Oferta.

Estando assim deliberada a matéria acima indicada, é assinado o presente em via digital.

São Paulo, 18 de setembro de 2023



RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA., instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII



+55 11 3509 6500

www.riobravo.com.br



investir é evoluir.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RIO BRAVO

ANEXO B

Regulamento do Fundo



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO
- FII

CAPÍTULO I
DO FUNDO

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

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

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

CAPÍTULO III
DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio das seguintes modalidades de investimento: (a) aquisição e posterior locação a terceiros ou arrendamento de imóveis de natureza comercial, performados, notadamente imóveis comerciais destinados a varejo, vagas de garagem relacionadas aos imóveis de propriedade do Fundo e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial, podendo também adquirir imóveis corporativos destinados à exploração comercial relacionada às operações de imóveis de varejo; (b) aquisição e eventual edificação e/ou adaptação de imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis para (i) locação a terceiros (“Locatários”),

mediante a celebração de contratos de locação (“Contratos de Locação”); e (ii) alienação, conforme regras definidas neste regulamento; (c) aquisição de cotas ou ações, ou direitos a elas relativos, de sociedades que incluam em seu objeto a aquisição e/ou exploração de imóveis, nos termos referidos nos itens (a) e/ou (b) acima; e/ou (d) aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliários, inclusive cotas de fundos de investimento imobiliários administrados ou geridos pela Instituição Administradora e/ou suas afiliadas (“Ativos Alvo”).

3.1.1. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Alvo poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, quais sejam: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída pelas agências de rating Fitch, Moody’s ou Standard & Poor’s, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; e (v) cotas de fundos de investimento de renda fixa com liquidez diária (“Ativos de Renda Fixa”, e em conjunto com os Ativos Alvo “Ativos”).

3.1.2. Os recursos obtidos com alienação de Ativos Alvo deverão ser reinvestidos pela Instituição Administradora, podendo a Instituição Administradora utilizar tais recursos para amortização de Cotas caso não identifique oportunidades de investimento.

3.1.3. O Fundo poderá locar, arrendar ou, mesmo, alienar Ativos Alvo integrantes de seu patrimônio a qualquer um de seus Cotistas, ou a outras pessoas de que venha a adquirir imóveis ou direitos sobre imóveis, desde que: **(i)** o faça mediante avaliação aprovada pela Instituição Administradora e em condições razoáveis e equitativas, idênticas às que prevaleçam no mercado ou em que o Fundo contrataria com terceiros; e **(ii)** seja respeitado o disposto no Artigo 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472 e no item 8.1 inciso IX, deste Regulamento.

3.1.4. Os Locatários poderão sublocar os imóveis a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação e desde que tenham consentimento prévio e por escrito do Fundo.

3.1.5. Os Locatários terão direito de preferência na aquisição dos imóveis em que figurarem como Locatários e que sejam alienados pelo Fundo, na forma pactuada nos Contratos de Locação.

3.1.6. O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer valor, dimensão e em qualquer localidade.

3.1.7. Os imóveis objeto de investimento pelo Fundo poderão encontrar-se arrendados ou

locados a terceiros quando da efetiva aquisição.

3.2. O Fundo tem por objetivo preponderante obter, no longo prazo, ganho de capital e fonte de renda na exploração dos Ativos do Fundo e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas cotas. Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá alienar os Ativos Alvo visando ganho de capital.

3.3. Respeitadas as condições e limitações estabelecidas neste Regulamento, competirá à Instituição Administradora a decisão sobre a aquisição, alienação, locação, arrendamento, negociação ou renegociação dos Ativos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.

3.4. Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, a Gestora, se houver, o consultor imobiliário, os Locatários e/ou os vendedores dos Ativos Alvo, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

3.4.1. A Gestora ou a Instituição Administradora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil.

3.4.2. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Alvo deverão ser, nos termos deste Regulamento (a) reinvestidos ou amortizados, neste último caso por deliberação da Assembleia, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor. Neste último caso, será passível de distribuição somente o excedente que gerou o lucro contábil.

3.5. Caso os investimentos do Fundo em títulos e 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 nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

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

3.7. É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

CAPÍTULO IV

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

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

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

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

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

4.4.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

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

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

4.4.4. Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham adquirir Cotas do Fundo os Locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e

alienação dos Ativos Alvo, renegociação dos Contratos de Locação, permuta de Ativos Alvo e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses.

4.4.5. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas integralizadas.

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

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

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

4.7. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas em mercado secundário de bolsa de valores administrado pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão.

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

4.9. O patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas Cotas representativas da primeira emissão, composta por até 405.000 (quatrocentas e cinco mil) Cotas, com valor unitário de R\$1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de R\$405.000.000,00 (quatrocentos e cinco milhões de reais) (“Primeira Emissão”).

4.10. A Instituição Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, no montante de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472 (“Capital Autorizado”).

4.10.1. Caberá à Instituição Administradora estabelecer os termos e condições aplicáveis às emissões realizadas no âmbito do Capital Autorizado, incluindo, sem limitação, os respectivos valores unitários das Cotas, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da distribuição de tais novas Cotas, aplicando-se, no que couber, o disposto no artigo 4.10 acima.

4.10.2. Caberá à Instituição Administradora, ainda, comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência supracitado, observados o disposto na legislação em vigor aplicável e os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

4.10.3. A Instituição Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas no âmbito do Capital Autorizado somente após uma parcela igual ou maior que 75% (setenta e cinco por cento) do valor efetivamente integralizado pelos Cotistas na emissão anterior ter sido efetivamente investido em Ativos Alvo (“Condição Precedente para Utilização de Capital Autorizado”).

4.10.4. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, inclusive em emissões autorizadas pela Instituição Administradora, conforme estabelecido acima.

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

4.10.6. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional ou Ativos Alvo que atendam a Política de Investimentos do Fundo.

CAPÍTULO V

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

5.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.1.1. A Instituição Administradora poderá constituir uma reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, exclusivamente com recursos do Fundo, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) dos recursos que seriam distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos previstos em suas políticas internas, independentemente da efetiva existência de contingências.

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

I – O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II – Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* deste artigo, serão distribuídos aos Cotistas até o 15º (décimo quinto) dia do mês imediatamente subsequente ao de referência, ou, no caso deste não ser um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente anterior, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

5.2.1. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no último Dia Útil do mês de competência do pagamento.

5.2.2. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Instituição Administradora, sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, observadas as normas vigentes e o presente Regulamento. Nessa hipótese, a amortização de cada Cota será proporcional à variação do patrimônio líquido do Fundo..

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

VI - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

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

VIII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, observados os limites e condições previstos neste Regulamento.

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

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

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

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

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

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

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

I – distribuição de cotas;

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

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

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

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

6.4. As decisões da Instituição Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte link: <https://riobravo.com.br/GovernancaCorporativa/Compliance/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20em%20Assembleias.pdf>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO VII

OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

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

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

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

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

CAPÍTULO VIII

VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

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

I - receber depósito em sua conta corrente;

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

III – contrair ou efetuar empréstimo;

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

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

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

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

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

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

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

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

XIII – realizar operações com derivativos, exceto se permitido neste Regulamento e desde que seja realizada para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO IX

DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. – Gestão: Os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas serão prestados pela Instituição Administradora ou por empresa contratada.

9.1.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Instituição Administradora, enquanto estiver atuando na gestão dos Ativos do Fundo, ou por empresa contratada:

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

II - gerir individualmente a carteira dos Ativos Alvo e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;

III - realizar a prospecção e originação dos Ativos;

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

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

CAPÍTULO X

DA RESPONSABILIDADE

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

10.1.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações

contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

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

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

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

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

CAPÍTULO XI

DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

11.1. O Fundo pagará, pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 0,651% (seiscentos e cinquenta e um milésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, na data-base de 01 de maio de 2012, atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação

do IGP-M – índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, sendo que a referida remuneração será paga pelo Fundo diretamente à Instituição Administradora (“Taxa de Administração”).

11.1.1. Nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, o percentual descrito na Cláusula 1.1 acima será aplicável sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, multiplicada pelo total das Cotas de emissão do Fundo.

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

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

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

11.5. Não será devida pelo Fundo taxa de performance.

CAPÍTULO XII

DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCRENCIAMENTO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DA GESTORA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XIII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

- I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2;
- III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;
- IV – emissão de novas Cotas, exceto pelas emissões realizadas nos limites do Capital Autorizado; e aumento do Capital Autorizado para emissão de cotas a critério da Instituição Administradora;
- V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;
- IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X – alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI – amortização de capital do Fundo;

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

XIII - contratação de formador de mercado;

XIV – alteração da Taxa de Administração;

XV – eleição de membro do Comitê Consultivo e a sua instalação, nos moldes do seu Regimento Interno.

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

13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

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

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

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

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

13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

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

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

13.15.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

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

13.15.4. A Instituição Administradora não poderá:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

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

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

CAPÍTULO XIV

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

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

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

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

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

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

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

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

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

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

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

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

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de: (i) imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) Ativos Alvo de propriedade dos Locatários.

14.5. Serão considerados Cotistas em Conflito de Interesse que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo; e (ii) sejam instituições que desenvolvam atividades, diretamente ou através de seu grupo econômico, que concorram com aquelas desenvolvidas pelos Locatários.

14.5.1. Para fins do disposto no presente Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

I - A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas neste Regulamento; e/ou

II - A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação da locação dos Ativos Alvo aos Locatários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição da Instituição Administradora do Fundo.

14.5.2. Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos neste Regulamento deverá enviar à Instituição Administradora as seguintes informações:

I - nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ/MF ou no CPF/MF;

II - objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;

III - número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;

IV - indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e

V - na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no item 14.7 abaixo, uma autorização para que a Instituição Administradora transmita aos Locatários todas as informações listadas nos incisos I a IV acima.

14.5.3. A comunicação de que trata a Cláusula 14.5.2 acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se como conflitado.

14.5.4. A Instituição Administradora será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas do Cotista em conflito de interesses, aos demais Cotistas.

14.6. Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei n.º 11.033/04, os Cotistas em Conflito de Interesse deverão seguir os mecanismos e obrigações descritas abaixo.

14.6.1. Os Cotistas em Conflito de Interesse não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

14.7. Na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações referidas na Cláusula 14.5.2 acima para análise dos Locatários, bem como o envio de quaisquer outras informações que os Locatários considerem necessárias, a Instituição Administradora, mediante anuência expressa dos Locatários, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos na Cláusula 14.6 acima.

CAPÍTULO XV DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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

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

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

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

15.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

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

I – ser cotista do Fundo;

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

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

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

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

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

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

15.4.2. Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

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

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

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

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

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

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida 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 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

15.4.3. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

15.5. Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

15.6. Os Representantes dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

CAPÍTULO XVI DO EXERCÍCIO SOCIAL

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

CAPÍTULO XVII DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

17.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

17.1.1. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

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

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

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

17.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XVIII

DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

18.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: <https://riobravo.com.br/governanca-corporativa>

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

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

CAPÍTULO XIX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Instituição Administradora ou não houver funcionamento na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão (“Dia Útil”).

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

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

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

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

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

ANEXO II – REGIMENTO INTERNO DO COMITÊ CONSULTIVO DO FUNDO

REGIMENTO INTERNO DO COMITÊ CONSULTIVO

CAPÍTULO I – NATUREZA JURÍDICA E OBJETIVO

Artigo 1º - Natureza jurídica e normativa aplicável. Os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Agências Caixa (“Fundo”) deliberaram pela constituição do ***Comitê Consultivo*** (“Comitê”), órgão interno do Fundo, de caráter consultivo e não deliberativo, com o objetivo de elevar as práticas de governança do Fundo, permitindo um maior acompanhamento e interação dos cotistas com relação à participação do Fundo, através de sua Administradora, na gestão dos ativos do Fundo.

Artigo 2º - Aprovação do Regimento Interno. Os termos do presente Regimento Interno foram aprovados em assembleia geral extraordinária realizada em 30 de outubro de 2018, fundamentados no artigo 84 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e no artigo 16 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (conforme posteriormente alterada).

Artigo 3º - Alteração do Regimento Interno. Os termos do presente Regimento Interno poderão ser modificados pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral de cotistas, observando-se o quórum previsto no Regulamento do Fundo.

CAPÍTULO II – ÂMBITO DE ATUAÇÃO, FUNÇÕES E DEVERES

Artigo 4º - Atribuições. Compete ao Comitê:

- a) ordinariamente, acompanhar e discutir com a Administradora do Fundo a evolução da pauta anual de trabalhos, definida pelo próprio Comitê (“Pauta Anual Ordinária”).
- b) extraordinariamente, acompanhar e discutir com a Administradora do Fundo os principais eventos que dizem respeito às atividades de gestão dos ativos do Fundo, bem como os esforços de prospecção e definição de teses de investimento, incluindo aquelas dispostas na Pauta Anual Ordinária, as quais não possam, por qualquer razão, serem adiadas até a reunião ordinária subsequente, sob pena de potencial prejuízo aos cotistas do Fundo e às funções do Comitê;
- c) realizar estudos independentes sobre temas de interesse do Fundo e submetê-los ao conhecimento e análise da gestora do Fundo, desde que o respectivo custo não seja arcado pelo Fundo ou seja previamente aprovado pelos cotistas em assembleia geral,

observando-se, ainda, as regras de encargos e despesas estabelecidas no Regulamento do Fundo;

- d) Emitir relatórios ou opiniões independentes acerca das atividades de gestão, as quais incluem, mas não se limitam a: (i) gestão dos ativos do Fundo, (ii) elaboração de teses de investimento, e (iii) aquisição ou alienação de ativos;
- e) acompanhar o desenvolvimento dos temas jurídicos e financeiros de interesse do Fundo, bem como elaborar e acompanhar, em conjunto com a gestora do Fundo, planos de ação para mitigação de eventuais riscos com relação à atuação do Fundo;
- f) solicitar à Administradora do Fundo esclarecimentos, informações e documentos sobre quaisquer assuntos de interesse do Comitê e relacionados às atividades do Fundo;
- g) submeter sugestões e pareceres à Administradora do Fundo sobre quaisquer dos itens acima; e
- h) elaborar anualmente um relatório e apresentação sobre o trabalho realizado durante o ano, a ser apresentado na primeira Reunião Ordinária do exercício seguinte.

Parágrafo Único - *Definição de Atribuições Específicas.* Os cotistas membros do Comitê terão a liberdade para organizar-se da forma que melhor lhes convier, criando pautas de trabalho específicas ou seguindo pautas de trabalho que já tenham sido deliberadas pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral. Nesse sentido, os cotistas membros do Comitê poderão decidir, em reunião convocada conforme os artigos 10º e 11º deste Regimento Interno, a dividir-se (individualmente ou em grupos de membros) por temas específicos e/ou atribuições específicas, tais como, exemplificativamente, acompanhamento contábil, acompanhamento jurídico ou acompanhamento financeiro. Em qualquer caso, no entanto, fica certo que a apreciação dos resultados finais de cada trabalho será, obrigatoriamente, submetida à análise e deliberação do Comitê pleno, em reunião convocada conforme o Capítulo IV (*Reuniões*) deste Regimento Interno.

Artigo 5º - *Dever de Confidencialidade.* No ato de sua posse, cada membro do Comitê deverá assinar um Termo de Confidencialidade, no qual se compromete, durante a vigência do seu mandato e pelo período de 2 (dois) anos após o seu término, a guardar sigilo de todas e quaisquer informações a que tiver acesso em decorrência de suas atividades no Comitê, especialmente informações de cunho estratégico ou da gestão operacional e financeira do Fundo. Da mesma forma, os membros do Comitê deverão ratificar o seu compromisso de confidencialidade mediante assinatura obrigatória da ata de cada reunião do Comitê.

CAPÍTULO III – COMPOSIÇÃO

Artigo 6º - Composição. O Comitê será composto, sempre em número ímpar, por até 5 (cinco) membros titulares, sendo que até 2 (dois) membros titulares serão indicados diretamente pela Administradora do Fundo e até 3 (três) membros titulares serão indicados dentre os cotistas do Fundo, mediante eleição realizada por votação aberta a ser realizada em assembleia geral do Fundo e observado o Artigo 8º (*Requisitos*) a seguir. Em qualquer momento o Comitê deverá ser composto de, ao menos, 1 (um) membro indicado diretamente pela gestora do Fundo e 1 (um) membro indicado dentre os cotistas do Fundo.

Parágrafo 1º - *Processo de Escolha pelo Fundo.* Caso haja mais cotistas do Fundo interessados em concorrer à nomeação do que vagas no Comitê, será realizada a tomada de votos dos cotistas presentes para cada um dos nomes que estiverem concorrendo à nomeação, sendo eleitos os 3 (três) nomes que tiverem maior número de votos.

Parágrafo 2º - *Processo de Escolha pela Gestora do Fundo.* A Administradora do Fundo poderá livremente escolher os membros do Comitê, devendo, no entanto, priorizar aqueles que tiverem envolvimento e conhecimento das atividades do Fundo. A escolha da Administradora do Fundo deverá ser ratificada pelos cotistas do Fundo na mesma assembleia geral de cotistas convocada para eleição dos membros do Comitê, não sendo cabível objeção injustificada legalmente aos nomes indicados pela administradora.

Artigo 7º - *Requisitos.* Os membros do Comitê deverão atender, durante todo o tempo em que forem membros, aos seguintes requisitos:

- a) *Inexistência de Conflito de Interesses:* não representar, integrar ou ter qualquer relação profissional com qualquer das pessoas e/ou sociedades que sejam coproprietárias de qualquer das áreas que foram o Shopping, não tendo, e não representando, ademais, interesse conflitante com o do Fundo;
- b) *Reputação Ilibada e Conhecimento Técnico:* possuir reputação ilibada e notória experiência e capacidade técnica em relação às matérias de sua competência;
- c) *Inexistência de Conflito por Relacionamento:* não ser cônjuge, companheiro ou parente até segundo grau de qualquer outro membro do Comitê ou representante da gestora ou administradora.;
- d) *Inexistência de Concorrência:* não ocupar cargos em sociedade, Fundo ou administradora/gestora de fundo que possa ser considerada concorrente do Fundo;

- e) Manutenção da Condição de Cotista do Fundo: para os membros do Comitê eleitos pelos cotistas do Fundo, não proceder à venda de cotas do Fundo que façam com que referido membro deixe, ainda que temporariamente, de ser cotista do Fundo, devendo sempre manter sob sua titularidade, ao menos, uma cota; e
- f) Atendimento dos Requisitos Legais: atendam aos requisitos do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”).

Parágrafo 1º - Responsabilidades. Os membros do Comitê terão os mesmos deveres e responsabilidades dos administradores de sociedades anônimas, contidos nos artigos 153 a 159 da Lei das S.A., e devem manter postura imparcial no desempenho de suas atividades e, sobretudo, devem ser proativos em busca da constante eficiência no desempenho de suas funções.

Parágrafo 2º - Posse. Os membros do Comitê tomarão posse de seus cargos mediante assinatura: **(a)** do respectivo Termo de Posse, onde serão declarados cumpridos todos os requisitos para o preenchimento do cargo; **(b)** do Termo de Confidencialidade e Não Competição, onde se comprometerá em manter confidenciais informações sigilosas do Shopping a que eventualmente venha a ter acesso; e **(c)** Termo de Adesão à Política de Negociação de Ativos da Administradora do Fundo.

Parágrafo 3º - Coordenador do Comitê. Uma vez eleitos ou indicados, conforme o caso, os membros do Comitê elegerão, caso assim entendam, um dos seus membros para desempenhar as funções de coordenador do Comitê, cujo mandato coincidirá com o mandato para o Comitê. O coordenador indicado será responsável por:

- (a) organizar as datas e pautas das reuniões do Comitê;
- (b) convocar as reuniões do Comitê, incluindo os assuntos de interesse ou indicados pelos demais membros;
- (c) coordenar as reuniões, cumprindo sua agenda e ordem do dia;
- (d) certificar-se do cumprimento dos cronogramas e objetivos com relação aos trabalhos definidos para o Comitê; e
- (e) reportar aos cotistas do Fundo, quando houver assembleia geral do Fundo, quanto aos trabalhos desenvolvidos pelo Comitê e os resultados alcançados.

Parágrafo 4º - Secretário. O coordenador poderá indicar um secretário para cada reunião do Comitê, que necessariamente será um de seus membros ou um advogado do corpo

técnico da administradora do Fundo (cabendo a este último o mesmo dever de confidencialidade aplicável aos membros do Comitê), não sendo necessária a aprovação da indicação pelos demais membros. O Secretário terá como função, de maneira isenta, auxiliar o coordenador em suas funções, elaborar as atas das reuniões, bem como, ao final de cada reunião, efetuar a sua leitura e colher as assinaturas, inclusive e principalmente quanto à ratificação do compromisso de confidencialidade assumido por cada membro do Comitê. As atas assinadas pelos membros do Comitê ficarão arquivadas na sede da Administradora do Fundo.

Parágrafo 5º - *Ausência de Hierarquia*. Independente da nomeação do coordenador do Comitê, não haverá hierarquia entre os seus membros.

Parágrafo 6º - *Funções de Natureza Indelegável*. As funções de membro eleito ou indicado do Comitê serão indelegáveis, exceção feita aos casos de substituição previstos no parágrafo 8º (*Substituição*) a seguir.

Parágrafo 7º - *Substituição do Coordenador*. No caso de renúncia, ausência injustificada em mais de duas reuniões consecutivas ou impedimento definitivo do coordenador do Comitê, a posição permanecerá vaga até a próxima reunião, quando será eleito o novo coordenador pelo prazo restante do mandato dos membros do Comitê. Nesta hipótese, qualquer dos demais membros do Comitê poderá fazer a convocação da referida reunião, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da ocorrência da renúncia, ausência injustificada ou impedimento do coordenador.

Artigo 8º - *Substituição*. Caso um dos membros do Comitê renuncie ao cargo, através de requerimento formal endereçado aos demais membros, assumirá em até 10 (dez) dias úteis do recebimento de tal requerimento o suplente que tiver sido indicado por quem tenha originalmente indicado o membro retirante, o qual deverá assinar os documentos listados no Artigo 8º, parágrafo 2º (*Posse*), assumindo, assim, a função de membro do Comitê.

Parágrafo 1º - *Substituição de Indicados pela gestora do Fundo*. A renúncia ao cargo pelos membros do Comitê indicados pela gestora do Fundo será imediata e automática em caso de seu eventual desligamento do quadro de colaboradores da gestora do Fundo, cabendo à gestora do Fundo, nessa hipótese, indicar outro membro no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de desligamento do membro anterior, o qual será ratificado pela assembleia geral do Fundo em sua próxima reunião ordinária ou extraordinária, observado o Artigo 7º, parágrafo 2º (*Processo de Escolha pela Administradora do Fundo*).

Parágrafo 2º - *Substituição de Eleitos pelos Cotistas do Fundo*. Em caso de renúncia de qualquer dos membros do Comitê eleitos pelos cotistas do Fundo, o membro substituto

deverá ser eleito na próxima assembleia geral extraordinária ou ordinária do Fundo, sem prejuízo da deliberação de outras matérias que constem da pauta do dia.

Artigo 9º - Remuneração. Os membros do Comitê não perceberão qualquer remuneração em decorrência de sua atuação.

Artigo 10º - Mandato. Os membros do Comitê serão eleitos em mandato único de 1 (um) ano, admitindo-se a reeleição, devendo a mesma ocorrer quando da realização de assembleia geral ordinária que deliberar a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo. Em caráter excepcional, o primeiro mandato após a criação do Comitê poderá ter prazo inferior a 1 (um) ano, devendo ser realizadas novas eleições quando da assembleia geral ordinária imediatamente seguinte à sua aprovação.

CAPÍTULO IV – REUNIÕES

Artigo 11º - Reuniões Ordinárias. O Comitê se reunirá ordinariamente a cada 6 (seis) meses. As reuniões serão realizadas presencialmente na sede da Administradora do Fundo ou através de conferência telefônica, observado o dever de confidencialidade das informações assumido por cada membro. As reuniões ordinárias podem, conforme o caso, ser dispensadas através de manifestação por escrito da totalidade dos membros do Comitê.

Artigo 12º - Reuniões Extraordinárias. O Comitê se reunirá extraordinariamente sempre que convocado por um dos seus membros ou pela gestora do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posterior à sua convocação. A Reunião Extraordinária abordará qualquer assunto extraordinário e urgente que seja de competência do Comitê, preferencialmente aqueles incluídos na Pauta Anual Ordinária.

Artigo 13º - Atas. Todo conteúdo das Reuniões Ordinárias e Reuniões Extraordinárias deverá constar em ata própria a ser lavrada e assinada pelos membros do Comitê, incluindo com relação à ratificação do compromisso de confidencialidade de cada membro do Comitê. Posteriormente, cada ata será arquivada de maneira individualizada e organizada na sede da gestora do Fundo.

Artigo 14º - Recomendações do Comitê. As posições, relatórios e recomendações deverão obrigatoriamente ser reportadas aos cotistas do Fundo, no mínimo uma vez ao ano, em assembleia geral ordinária, ou na assembleia geral extraordinária subsequente, caso necessário, pelo coordenador do Comitê ou por outro membro especificamente designado para tal função, de forma que os cotistas possam tomar conhecimento e discutir as atividades

desempenhadas pelo Comitê, sempre em observância do Regulamento do Fundo e demais disposições regulamentares da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) que sejam aplicáveis.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 15º - Omissões. Todas as eventuais omissões deste Regimento Interno serão dirimidas pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral ordinária ou extraordinária, conforme o caso.

Artigo 16º - Canal de Comunicação com Cotistas. Será implementado pela gestora do Fundo, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar desta data, um canal específico de comunicação entre os cotistas do Fundo e o Comitê, através do qual os cotistas poderão encaminhar suas dúvidas e preocupações.

Artigo 19º - Publicidade. Este Regimento será divulgado no site do Fundo após sua aprovação pelos cotistas do Fundo em assembleia geral.

RIO BRAVO

ANEXO C

Estudo de Viabilidade



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

O presente Estudo de Viabilidade da Quarta Emissão de Cotas do Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo” ou “FII Rio Bravo Renda Varejo”) foi elaborado pela Rio Bravo Investimentos Ltda. (“Rio Bravo”) em 1 de agosto de 2023, com intuito de analisar a viabilidade do Fundo considerando a Oferta da Quarta Emissão (conforme a seguir definido).

Para a realização desta análise foram utilizadas informações baseadas em dados históricos dos mercados imobiliário, financeiro, e premissas da Rio Bravo referentes ao mercado imobiliário comercial do segmento de varejo, sendo que algumas das premissas consideradas foram baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. Desta forma, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. O presente estudo considera a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos Ativos Indicativos da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do Fundo (“Oferta” e “Quarta Emissão”). A Rio Bravo não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

1. INTRODUÇÃO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário administrado pela Rio Bravo, destinado à exploração de imóveis comerciais do segmento de varejo.

Observada a Política de Investimentos descrita no Regulamento vigente do Fundo, os recursos a serem captados com a presente Oferta serão destinados à aquisição de ativos imobiliários visando a diversificação de riscos da carteira e a continuidade da renovação do portfólio do Fundo.

A Rio Bravo adota um criterioso processo de seleção de ativos para alocação dos recursos do Fundo, passando pela busca ativa por oportunidades, seleção e análise dos investimentos, estudos de locação e da localização geográfica, bem como a diligência completa dos Ativos Imobiliários.

Serão fatores de decisão para alocação dos recursos na carteira de ativos imobiliários:

- As especificações técnicas, o padrão construtivo e a integridade das áreas técnicas, equipamentos e instalações dos ativos imobiliários;
- A localização, a infraestrutura urbana disponível e o zoneamento;
- A iminência de fatores externos que possam impactar de forma relevante a região onde estão inseridos os ativos imobiliários;
- O valor e a eficácia das garantias oferecidas;
- Análise do risco de vacância e qual o período de vacância estimada para o ativo analisado;
- O preço da aquisição, sendo este medido pelo *cap rate* sobre o valor de locação vigente ou sobre o valor da futura locação quando da maturação dos ativos, e pela Taxa Interna de Retorno (“TIR”) da oportunidade de aquisição;
- O potencial de valorização dos ativos imobiliários no curto, médio e longo prazo;
- Análise do potencial de locação baseados em pesquisas detalhada das microrregiões e do perfil de potenciais inquilinos;
- Análise de documentos, certidões e informações relacionados aos ativos imobiliários, seus proprietários e antecessores; e
- Realização de laudo técnico-estrutural e ambiental com empresa especializada para avaliação da situação dos ativos imobiliários e mapeamento de riscos de passivos ambientais garantindo que os ativos objeto de aquisição estejam em perfeito estado de conservação e em plenas condições de uso.

1.1 HISTÓRICO DA RIO BRAVO

Há mais de duas décadas, a Rio Bravo faz a ponte entre a sociedade e o mercado. Trabalha pela rentabilidade de uma nova geração de investimentos e investidores conscientes, que buscam alavancar empresas, ideias e mudanças. Afinal, investir é viabilizar projetos reais. A gestora faz a gestão de mais de R\$11 bilhões em ativos imobiliários, R\$1,2 bilhões

em ativos de renda fixa e crédito, R\$935 milhões em fundos multimercado e previdência e R\$126 milhões em renda variável. No total a Rio Bravo administra e gere mais de R\$13,2 bilhões em ativos¹.

Rio Bravo é uma das principais administradoras de investimentos imobiliários do Brasil. Atua desde a estruturação até a administração e a gestão ativa de FIIs, seguindo estratégias para gerar valor sustentável e de longo prazo para os investidores. Conta com mais de R\$ 4 bilhões na gestão e administração de ativos de fundo imobiliário de varejo de rua e shopping center², atuando desde 2001. Em seu histórico possui casos de transformação de portfólio imobiliário com aquisições e alienações sequenciais, relacionamento com grandes redes varejistas para expansão de suas atividades físicas, reestruturação do imóvel para troca da natureza da operação, acompanhamento do dia-a-dia do varejo de rua e shopping center e domínio de sua dinâmica.

Sócios e diretores à frente das operações:

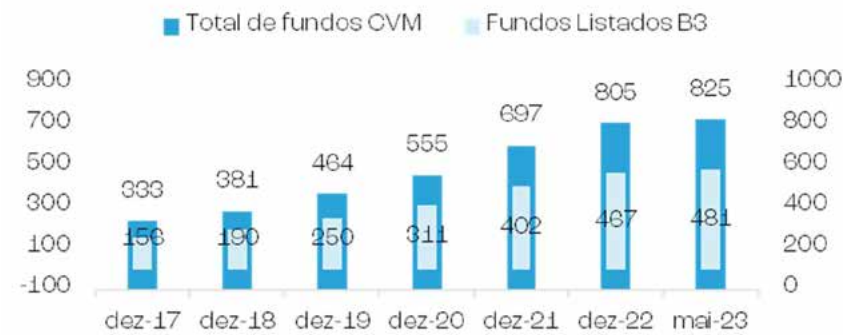
- Gustavo Franco, sênior Advisor. Foi presidente do Banco Central do Brasil e diretor da Área Internacional do BACEN. Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Um dos formuladores do Plano Real, participou ativamente dos debates associados à estabilização e às reformas. Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais, privatizações e reestruturações bancárias.
- Paulo Bylik, CEO e CIO. Foi sócio e diretor executivo do atual BTG Pactual, é membro do conselho consultivo da Fletcher School of Law and Diplomacy da Tufts University, do IRICE - Instituto de Relações Internacionais, Comércio Exterior e da CLP – Centro de Liderança Pública e participa da ONG Parceiros da Educação.

1.2 NÚMEROS DA INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O mercado de Fundos Imobiliários apresentou evolução significativa nos últimos anos em termos de patrimônio, veículos disponíveis e número de investidores. O mercado de FIIs é um importante instrumento para financiamento do setor imobiliário e geração de empregos.

Abaixo apresentamos os números que fundamentam a evolução do mercado de Fundos Imobiliários, segundo o Boletim B3³:

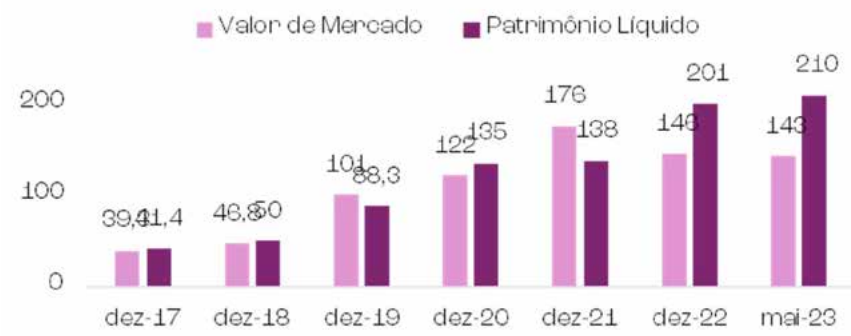
Número de FIIs⁴:



Valor de Mercado e Patrimônio Líquido dos Fundos⁵:

¹ Fonte: Rio Bravo Investimentos com base em informações recebidas dos administradores fiduciários e custodiantes. Patrimônio líquido dos fundos sob gestão e cogestão em 30.05.2023.
² Fonte: Rio Bravo Investimentos com base em informações recebidas dos administradores fiduciários e custodiantes. Patrimônio líquido dos fundos sob gestão e cogestão em 30.05.2023.
³ Fonte: Boletim B3. Data-base: 31/06/2023.
⁴ Fonte: Boletim B3. Data-base: 31/06/2023.
⁵ Fonte: Boletim B3. Data-base: 31/06/2023.

Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

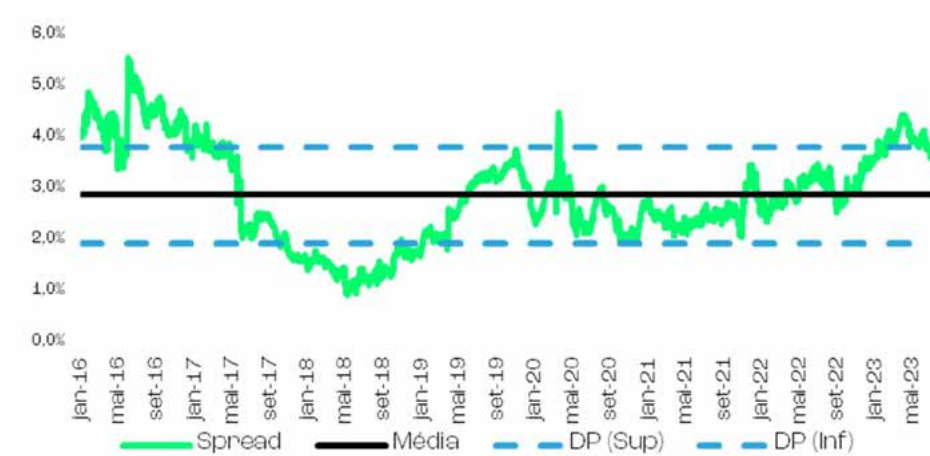


Número de Investidores⁶:



O spread, que é a diferença entre a rentabilidade dos fundos de tijolo do IFIX e a rentabilidade do título do Tesouro Nacional indexado à inflação com prazo comparável (NTN-B 2035), está em níveis superiores à média histórica, o que, no entendimento da Rio Bravo, demonstra potencial apreciação dos fundos imobiliários.

Spread Dividend Yield Tijolo IFIX vs NTN-B 2035⁷:

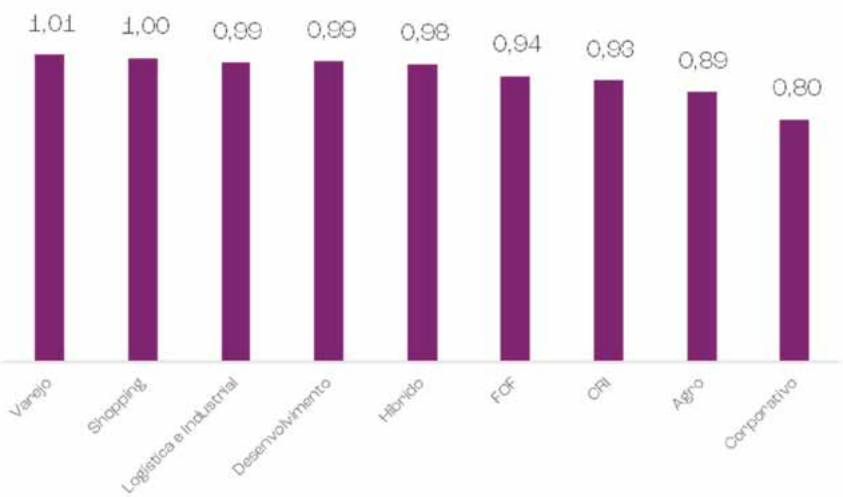


Precificação do setor de varejo equiparável ao seu patrimônio, o que, no entendimento da Rio Bravo, demonstra boa avaliação do mercado, sem aplicação de desconto iminente para o setor.

Relação preço e valor patrimonial do IFIX⁸:

⁶ Fonte: Boletim B3. Data-base: 31/06/2023.
⁷ Fonte: Rio Bravo, Bloomberg, Quantum Axis e Tesouro Direto. Data-base: 19/07/2023.
⁸ Fonte: Rio Bravo, Bloomberg, Quantum Axis e Tesouro Direto. Data-base: 19/07/2023.
 Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.



Historicamente, os fundos imobiliários são uma classe de ativos com relação inversa à taxa de juros. Em um movimento iminente de redução da SELIC, como o atual, a Rio Bravo entende que a tendência é que os fundos imobiliários tenham uma apreciação. A perspectiva da redução da taxa de juros impulsiona a demanda pelos ativos de risco, como os fundos imobiliários.

Comparação IFIX com a Selic Meta⁹:



IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, tem melhor relação risco-retorno histórico em comparação a outras classes de ativos como Ibovespa e Dólar.¹⁰



⁹ Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis e Banco Central do Brasil.

¹⁰ Fonte: Rio Bravo e Quantum Axis. Data-base: 28/07/2023.

Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

1.3 O VAREJO NO BRASIL

A pandemia trouxe novos hábitos de vida e de consumo. Como reflexo, a relação com o consumo mudou. Com a ampla adoção das compras online durante os períodos de isolamento, os consumidores se tornaram mais exigentes: buscam mais experiência nas lojas físicas e ampliaram o consumo "digital".

De acordo com a pesquisa Global Consumer Insights Pulse Survey, da PwC (edição junho/2022, fevereiro/2023 e junho/2023) ("Pesquisa PwC")¹¹, algumas das principais mudanças comportamentais no consumo e bem-estar pós pandemia são:

- Autocuidado: Cuidados com o corpo e a mente elevaram à busca por mais qualidade de vida.
- Experiências: Aumento da expectativa dos consumidores em relação às experiências presenciais.
- Racionalização: A praticidade do mundo digital deu ferramentas e ensinou o consumidor a pesquisar pelas melhores oportunidades.
- Conforto: Novo estilo de vida mais livre, mais natural, com preocupação maior com a própria saúde, qualidade de vida e conforto e bem-estar.

Os reflexos destas mudanças foram refletidos nos seguintes números:

- 40% dos consumidores que pretendem aumentar o consumo em lojas físicas e diminuir o consumo online atribuem essa decisão ao custo alto das entregas;
- 43% dos entrevistados têm a compra na loja física como o principal canal de compra;
- 81% dos entrevistados fazem compras multicanal;
- 1/3 dos entrevistados no Brasil e no mundo espera ampliar suas compras em lojas físicas.

Custos de entrega, qualidade dos produtos, tempo de espera e a qualidade ruim na entrega dos produtos são pontos que levam o consumidor a comprar em lojas físicas.

Assim, houve um aumento da importância do omnichannel, onde os varejistas precisam ter pontos de contato eficiente com os consumidores tanto no online quanto no físico. Aumentou também a tendência do uso do click and collect, experiência de compra que tende a aumentar o uso da multicanalidade, com compras online sendo concluídas de forma presencial, levando o consumidor aos pontos físicos. Os consumidores se tornaram mais exigentes na busca por experiências. Consumidores querem que a experiência na compra física seja facilitada e melhorada pela tecnologia, o chamado "consumo figital".

Segundo a Pesquisa PwC, quando os entrevistados foram perguntados sobre os atributos mais atrativos que os levam a comprar em lojas físicas, as seguintes respostas foram as mais citadas:



No Brasil, as grandes redes varejistas continuam expandindo sua presença física mesmo após o período da pandemia. Nos últimos dois anos, mesmo em um período desafiador para o varejo, houve abertura líquida de lojas em diversos setores.

¹¹ Global Consumer Insights Pulse Survey, da PwC (edição junho/2022, fevereiro/2023 e junho/2023).
Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

Grandes varejistas na bolsa possuem uma grande quantidade de m² alocados, com expansão de suas operações físicas. Renner e Centauro, ambas presentes no portfólio do fundo, somam um crescimento de mais de 86 mil m² desde 2020.

Crescimento das unidades de grandes varejistas listadas em bolsa de 2020 a 2022¹²:



Estudo sobre abertura de lojas e ocupação do varejo físico de empresas brasileiras de capital aberto. Comparações consideram período entre 2020 e 2022. Fonte: Sites de RI de Lojas Renner, Grupo SBF, C&A, Marisa, Arezzo & CO e Riachuelo, Lojas Quero Quero, Mobly, Petz, Smart Fit, Raia Drogasil, Panvel, Pague Menos

Vale destacar que o setor de moda teve aumento de, aproximadamente, 174 mil m² de áreas locadas e o setor de petshop teve aumento de mais de 200 mil m² de área locada.

O varejo é uma atividade cíclica, com correlação positiva com o PIB, que está mostrando dados de recuperação desde a pandemia, com índices positivos nos últimos dois anos.

No segundo bimestre do ano de 2023, o varejo registrou crescimento de 1,9% no volume de vendas, segundo a PMC (Pesquisa Mensal de Comércio), quarta taxa positiva seguida desde janeiro¹³.

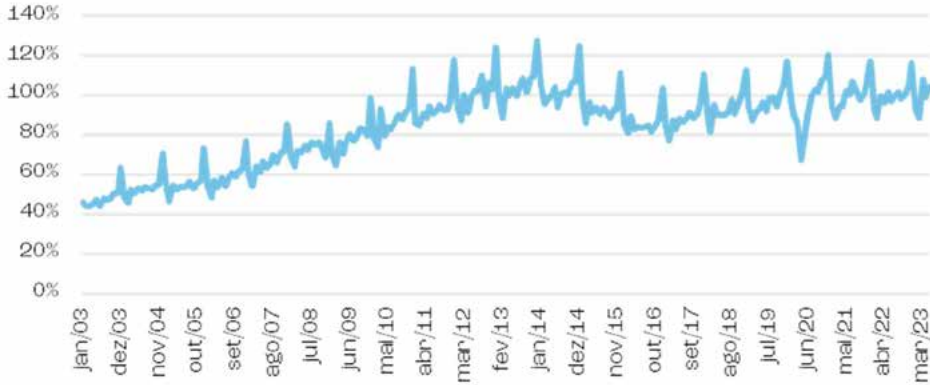


Fonte: Índice Cielo, <https://ri.cielo.com.br/informacoes-financeiras/indice-cielo-do-varejo-ampliado-icva/>

¹² Fonte: Sites de RI de Lojas Renner, Grupo SBF, C&A, Marisa, Arezzo & CO e Riachuelo, Lojas Quero Quero, Mobly, Petz, Smart Fit, Raia Drogasil, Panvel, Pague Menos

¹³ Fonte: IBGE, <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/comercio/9227-pesquisa-mensal-de-comercio.html?=&t=series-historicas>

Pesquisa Mensal do Comércio (PMC – IBGE) - Volume de vendas varejo ampliado



Fonte: PMC (IBGE), <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/comercio/9227-pesquisa-mensal-de-comercio.html?=&t=series-historicas>

1.4 HISTÓRICO E ESTRATÉGIA DO FUNDO

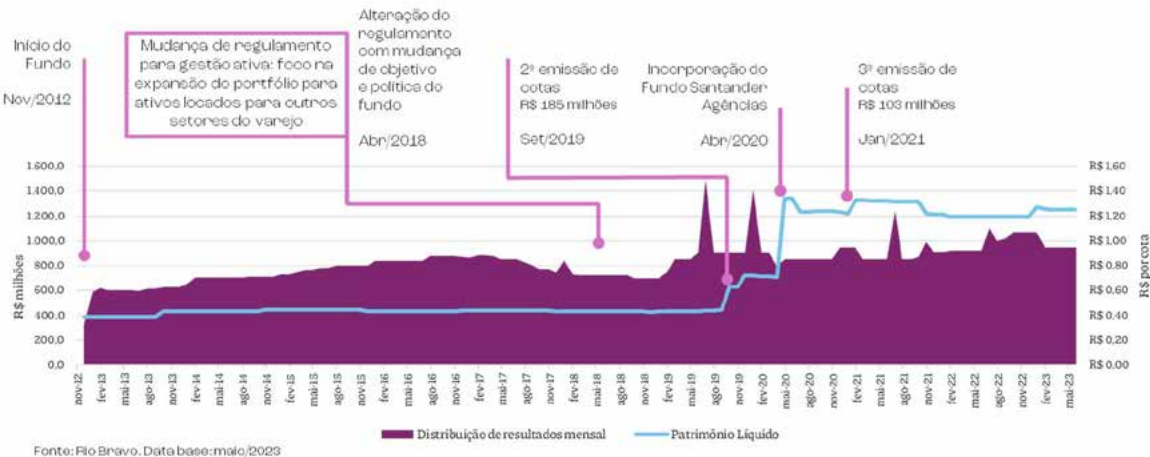
1.4.1 HISTÓRICO E PORTFÓLIO ATUAL DO FUNDO

O FII Rio Bravo Renda Varejo é um fundo de gestão ativa que investe primordialmente em ativos imobiliários voltados para operações de varejo com objetivo de gerar renda sustentável de longo prazo para seus cotistas.

Dentre os destaques do Fundo, podemos citar:

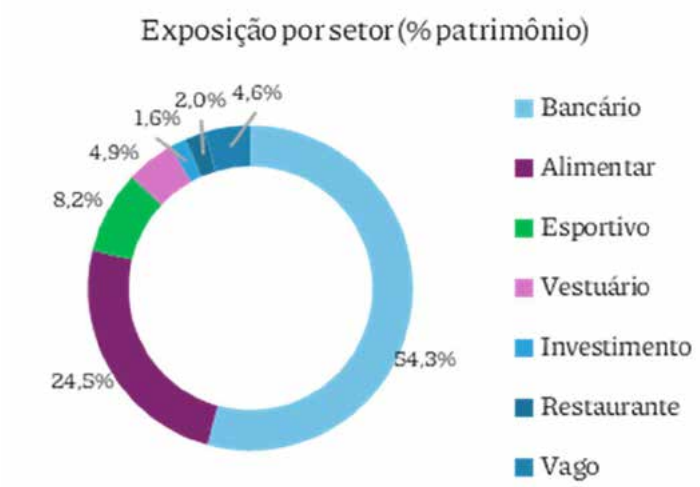
- Renda imobiliária de longo prazo com operações de varejo; primeiro fundo de varejo de rua do país; detentor de um portfólio diversificado, com 75 imóveis espalhados pelo país e locatários de alta qualidade de crédito; receita estável com a locação dos imóveis para grandes empresas que atuam no setor de varejo de moda, varejo alimentar, varejo bancário e restaurante.
- Estratégia de compra e venda de imóveis; componente de renda extraordinária com a venda de ativos; lucro das vendas distribuído aos cotistas de R\$ 3,14 por cota nos últimos 5 anos; ativos imobiliários destinados ao varejo com diversificação de imóveis, locatários e regiões, com contratos de longo prazo que gerem resiliência à receita do Fundo.

O Fundo teve início em 2012 e atualmente segue a estratégia de diversificação e transformação do portfólio, com venda de imóveis a preços atrativos e aquisição de imóveis com as características valorizadas¹⁴ para o varejo de rua.



¹⁴ Conforme definição e critérios próprios baseados na expertise em gestão imobiliária da Rio Bravo.
Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

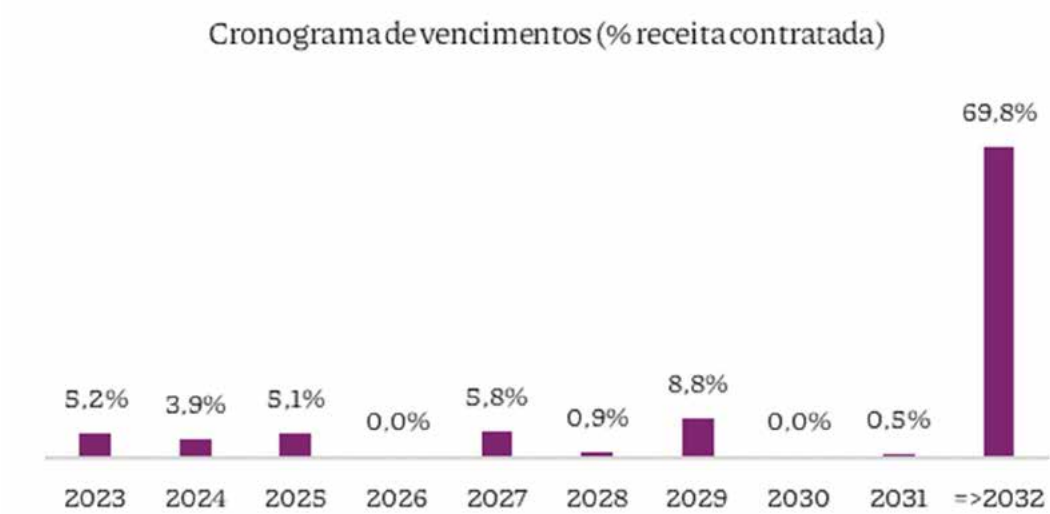
O Fundo possui um portfólio com exposição a diversos setores¹⁵:



Conta com 35% de seus contratos atípicos e 65% típico¹⁶.



Conta com um cronograma longo de vencimento dos contatos de locação¹⁷:



¹⁵ Fonte: Rio Bravo. Data base: junho/2023

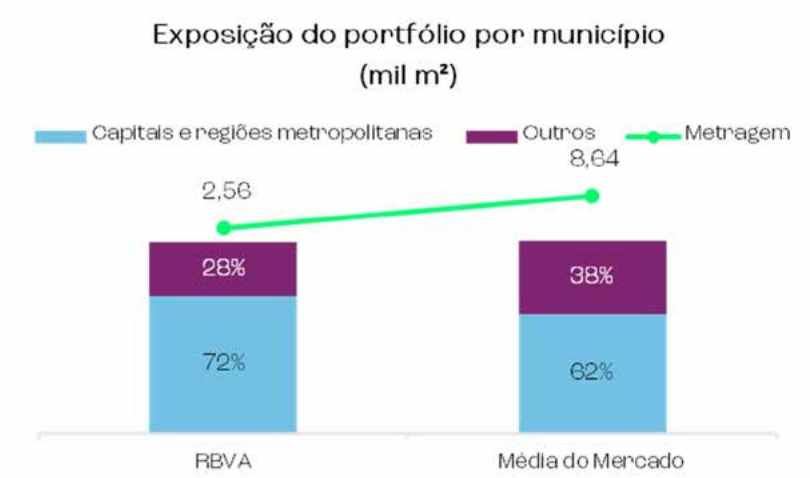
¹⁶ Fonte: Rio Bravo. Data base: junho/2023

¹⁷ Fonte: Rio Bravo. Data base: junho/2023

Alavancagem em níveis controlados e necessidade de caixa confortável.

Alavancagem	Relação Alavancagem/ Patrimônio Líquido	15,1%
	Remuneração da Alavancagem	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 - IPCA + 5,60% a.a.
	Prazo para o Pagamento	Série 1 - 9 anos Série 2 - 15 anos
	Saldo devedor	R\$ 189,06 milhões

Seu portfólio tem concentração em regiões metropolitanas e capitais, além de possui uma menor metragem média de seus imóveis quando comparados com o mercado de FIIs de varejo¹⁸, proporcionando uma maior flexibilidade para o imóvel.



1.4.2 PILARES ESTRATÉGICOS

O Fundo possui três grandes pilares estratégicos:

- 1 – Fundamento imobiliário: imóveis com atributos valiosos para o varejo.
- 2 – Extração de Valor com Venda Oportunística de Ativos
- 3 – Diversificação do portfólio de imóveis e exposição setorial

Quanto ao primeiro pilar, busca-se qualidade, localização e flexibilidade do portfólio para o longo prazo. Portfólio com tipologia mais flexível para operações diversas de varejo.

¹⁸ Fonte: https://www.riobravo.com.br/wp-content/uploads/2023/07/RBVA11_Webcast_2T_v1.pdf.
Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

Principais pontos para avaliação dos ativos imobiliários¹:



Qualidade do Inquilino



Tipo de contrato de locação



Boa localização em região consolidada



Imóvel com boa disposição e fachada ampla

Ademais, no primeiro pilar, o Fundo buscou dividir o portfólio em duas classificações: imóveis renda urbana e imóveis *high end*. A classificação da tipologia do varejo tem o objetivo de entender qual o tipo de exposição para a marca que o imóvel atende.

No entendimento da Rio Bravo, Imóveis Renda Urbana e *High End* tendem a atrair de maneira diferente os varejistas, que poder ter necessidades distintas para cada tipo de operação. Essa distinção de classificação é primordial para entender a atratividade do imóvel, seu risco, seu retorno potencial e ter uma comercialização assertiva.

- Renda Urbana:
 - A conversão de vendas é o principal objetivo
 - Foco em trazer capilaridade para empresas de varejo distribuindo produtos/serviços em pontos de vendas em diversos locais economicamente viáveis
 - Exemplo: atacarejos, lojas de diversos segmentos, moda, artigos esportivos
- High End:
 - Possuem valor agregado através do grande potencial de exposição de marca
 - Estão localizados nas principais avenidas e ruas do país
 - Exemplos: lojas flagship, lojas conceito, lojas de experiência

Estrutura pulverizada e capilaridade.



75
Imóveis



7
setores de
atuação

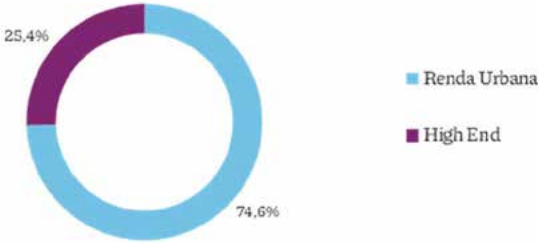


8
Estados

Abaixo, o portfólio do Fundo dentro da classificação apresentada¹⁹:

¹⁹ Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=499828>
Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

Tipologia do varejo (% patrimônio)



Na visão da Rio Bravo, o fundo tem um portfólio de Imóveis de qualidade, bem localizados, com atributos valorizados pelo varejo, o que traz flexibilidade para mudar a operação instalada nos ativos.

A atratividade dos imóveis permite rápida absorção da vacância em momentos de troca de locatário. Casos de troca de operação dos imóveis:



Absorção da vacância:
2 meses
Vacância:
jan/2023
Locação:
mar/2023



Absorção da vacância:
12 meses
Vacância:
mai/2021
Locação:
jun/2022

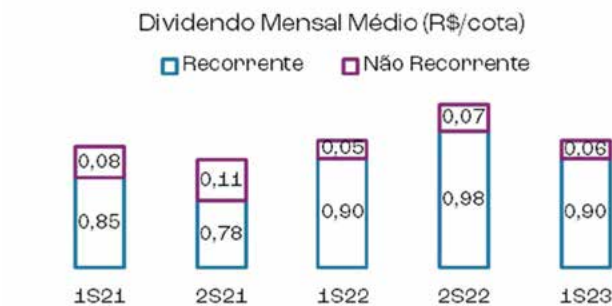


Absorção da vacância:
12 meses
Vacância:
mar/2020
Locação:
abr/2021

O segundo pilar, que trata da extração de valor através de vendas de imóveis, o Fundo possui o seguinte histórico:



As vendas foram realizadas com uma TIR média de 16,5% a.a. impactando positivamente o resultado não recorrente apurado pelo Fundo²⁰:



Esta estratégia, junto com as emissões realizadas, ajudou a diminuir a exposição do Fundo às agências bancárias²¹:



A estratégia de extração ou destravamento de valor é a realização da venda oportunística de Imóveis com o giro do portfólio. A gestão busca alienar ativos menos estratégicos por valores acima dos preços de aquisição e de laudo de avaliação.

Com isso, o Fundo pode extrair valor no ciclo imobiliário completo. Essa estratégia só é possível tendo em vista a expertise da gestora em construir um portfólio de valor e realizar um trabalho de comercialização assertivo.

O Fundo aumentou de forma relevante a sua diversificação de inquilinos e a sua exposição a diversos setores do varejo nos últimos anos²²:

²⁰ Fonte: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/1776ed0e-5d9a-4aeb-b085-837ea6c9a52c/bc496cd1-5487-26d0-da07-8a00780e8b15?origin=1>

²¹ Fonte: https://www.riobravo.com.br/wp-content/uploads/2023/07/RBVA11_Webcast_2T_v1.pdf

²² Fonte: https://www.riobravo.com.br/wp-content/uploads/2023/07/RBVA11_Webcast_2T_v1.pdf

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

Pilar 3: diversificação

Características dos principais contratos

Renner

Contrato de longo prazo com vencimento em 2034

Localização *Premium* em *São Paulo*

GPA e Assaí

Contratos atípicos com vencimento entre 2029 e 2035

Caixa

Renovação por 10 anos de todos os contratos em 2022, o que demonstra a importância dos ativos para o banco

Centauro

Primeira loja de rua da marca, focada em experiência do usuário

Contrato de locação de longo prazo, com vencimento em 2039

Loja *Flagship* da marca

Itaú

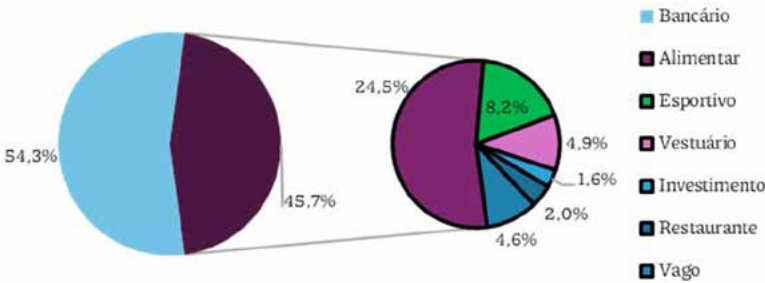
Operação do Segundo *Investment Center* no país

Santander

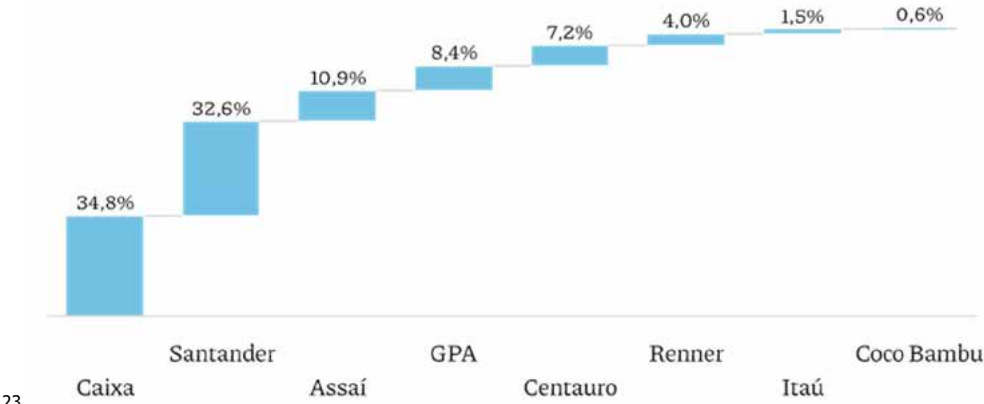
17 contratos renovados entre dez/22 e jul/23 por 10 anos

30 meses de permanência mínima garantida

Exposição por setor (% patrimônio)



Participação Locatário (% receita contratada)



23

A 4ª emissão de cotas tem como objetivo dar continuidade a essa estratégia, que deve reduzir a participação do setor bancário no portfólio e aumentar ainda mais o número de operações e locatários do Fundo.

A qualidade dos ativos do Fundo tem a capacidade de atrair locatários de grande porte e baixo risco de crédito.

Não há concentração de locatário, sendo o mais representativo responsável por cerca de 36% da receita contratada do Fundo.

²³ Fonte: https://www.riobravo.com.br/wp-content/uploads/2023/07/RBVA11_Webcast_2T_v1.pdf.
Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

A captação de recursos tem como objetivo dar continuidade à estratégia de diversificação do portfólio, com aquisição de ativos aderentes à política de investimento do fundo e à estratégia de fundamento imobiliário. Com a nova alocação nos ativos-alvo, o Fundo segue sua estratégia de mitigação de riscos e diversificação da exposição em setores, imóveis, regiões, locatários e contratos.

A gestão também pode realizar alocações táticas em fundos imobiliários que considere aderente à estratégia do Fundo e à melhor rentabilização possível dos recursos.

Ativo-alvo	Ocupação/atuação	Cap rate estimado	Preço aproximado (em R\$ milhões)
Ativo 1	Atacarejo – pacote de ativos	9,5%	300
Ativo 2	Participação em empreendimentos de varejo	9%	100
Ativo 3	Participação em shopping center	7,5%	100
Ativo 4	Fachada ativa (desenvolvimento)	15%	25



2. PREMISSAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE²⁴

O estudo de viabilidade considera a liquidação da Oferta em outubro de 2023, e foram realizadas projeções, em termos nominais até final de 2025, a partir de outubro de 2023. O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os Ativos Alvo e os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos de Renda Fixa, excluídos os custos operacionais dos ativos, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Desta forma, o estudo contempla:

- (i) Projeções do Resultado Operacional Líquido dos atuais Imóveis do Fundo;
- (ii) Projeções do Resultado Operacional Líquido da Destinação dos Recursos, conforme descrito acima; e
- (iii) Aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros.

²⁴ Projeções da administradora com base nas premissas apresentadas itens a seguir.
Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

2.1 PREMISSAS MACROECONÔMICAS

Foram utilizadas as seguintes premissas em relação aos principais índices de preço e taxa de juros, extraídos do relatório Focus, divulgado pelo Banco Central, referente as datas indicadas:

Inflação IGP-M	Relatório Focus 21/07/2023	
	2024	4,0%
	2025	4,0%
	2026	4,0%
	2027	4,0%
	2028	4,0%

Inflação IPCA	Relatório Focus 21/07/2023	
	2024	3,9%
	2025	3,5%
	2026	3,5%
	2027	3,5%
	2028	3,5%

SELIC	Relatório Focus 21/07/2023	
	2024	9,5%
	2025	9,0%
	2026	8,6%
	2027	8,6%
	2028	8,6%

Para os anos de 2027 e 2028, os quais não possuem estimativa no relatório Focus, foram utilizados o último valor estimado, ou seja, os valores de 2026.

2.2 VALORES DA OFERTA

Data da Oferta: setembro de 2023
Valor Inicial da Emissão: R\$ 300.000.023,40
Nº de Novas Cotas: 2.774.695
Valor de Emissão da Cota: R\$ 108,12

2.3 DESPESAS DA OFERTA

Comissão de Estruturação	R\$ 1.500.000,12
Comissão de Distribuição	R\$ 9.000.000,70
Assessor Legal	R\$ 220.897,71
Taxa de Registro na CVM	R\$ 116.638,88
Taxa de Análise na B3	R\$ 14.734,30
Diagramação e Divulgação	R\$ 50.000,00
Taxa de Liquidação B3 - Fixa	R\$ 44.202,96
Taxa de Liquidação B3 - Variável	R\$ 105.000,01
Outras Eventuais Despesas	R\$ 10.000,00
Taxa de Eventos Corporativos - Subscrição	R\$ 55.035,00
Taxa da Anbima	R\$ 14.915,00
Total	R\$ 11.131.424,68

A comissão de estruturação e distribuição serão pagas através de Taxa de Distribuição Primária, assim como as demais despesas da Oferta, que não integram o Valor Inicial da Emissão. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$ 300.000.065,93, considerando o Valor Inicial da Emissão.

2.4 RECEITA OPERACIONAL

O Fundo possui duas de receita operacional: a receita recorrente de aluguéis e a receita não recorrente, proveniente primordialmente pelas alienações de ativos do Fundo.

Em milhões		4T23		1T24		2T24		3T24		4T24		1T25		2T25		3T25		4T25
Receita Recorrente de Locação	R\$	41,52	R\$	42,08	R\$	42,06	R\$	44,50	R\$	44,30	R\$	44,97	R\$	44,72	R\$	44,33	R\$	43,95
Receita Não Recorrente	R\$	6,85	R\$	6,31	R\$	6,84	R\$	6,31	R\$	6,84	R\$	6,08	R\$	6,61	R\$	6,61	R\$	6,61
Total Receita Operacional	R\$	48,37	R\$	48,40	R\$	48,91	R\$	50,81	R\$	51,14	R\$	51,05	R\$	51,33	R\$	50,94	R\$	50,56

2.4.1 RECEITA RECORRENTE DE ALUGUEÍS

A receita recorrente de aluguéis é composta pela locação dos ativos do Fundo, contemplando imóveis prontos com geração de receita imobiliária e aplicação em cotas fundos de investimentos imobiliários. A receita recorrente de aluguéis é reajustada anualmente pelos índices de inflação correspondente a cada contrato de locação, na data exata do reajuste de cada contrato. Para as aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário, foram utilizadas as médias das distribuições mensais dos últimos 12 meses para a projeção de receita dos proventos, os quais também foram reajustados pela inflação, medida pelo IPCA. Para os imóveis atualmente vagos, 8 ao todo, foi considerado locação dos imóveis em julho de 2024, pelo preço indicativo do laudo de avaliação anual de cada imóvel, contanto então com 6 meses de vacância destes imóveis. Os ativos adquiridos pelo Fundo com os recursos da oferta foram considerados no fluxo à taxa apresentada na grade de ativos indicativos da emissão.

2.4.2 RECEITA NÃO RECORRENTE

A receita não recorrente proveniente das alienações de ativos do Fundo compõe a receita operacional total. Como premissa, foram consideradas 4 alienações por ano, todas em relação a imóveis locados à agências bancárias. Para apuração do ganho de capital e do valor montante do principal de cada agência, foram considerados valores médios calculados a partir da somatória dos aluguéis vigentes a época, aplicado o cap rate, descontado os custos de aquisição e dividido pelo número de ativos locados à CEF e ao Santander.

2.4.3 REAPLICAÇÃO DO PRINCIPAL PROVENIENTE DAS ALIENAÇÕES

Quando da alienação dos imóveis, o valor do principal que volta ao Fundo e está disponível para investimento, é reaplicado, gerando receita imobiliária mensal, passando a compor a linha de receita recorrente de aluguéis. A aplicação deste recurso poderá ser feita tanto via aquisição de um imóvel, quanto na aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário.

2.5 DESPESAS OPERACIONAIS

Como despesas operacionais foram considerados as seguintes rubricas: Laudo de Avaliação; Taxas Mercado de Capitais; Taxa de Administração; Despesas de Vacância; Taxa Custódia e Escrituração; Honorários da Contabilidade e Advogados e Outras despesas. Os valores considerados foram estimados de acordo com o ano de 2023.

Em milhões	4T23		1T24		2T24		3T24		4T24		1T25		2T25		3T25		4T25	
Despesas Operacionais	-R\$	3,97	-R\$	3,92	-R\$	3,79	-R\$	3,35	-R\$	3,58	-R\$	3,48	-R\$	3,38	-R\$	3,38	-R\$	3,62

2.6 RECEITA FINANCEIRA

Como receita financeira foram considerados as receitas provenientes da aplicação do caixa do Fundo em fundo soberano, com rendimento igual a taxa SELIC, descontado os valores devidos de IR.

Em milhões	4T23		1T24		2T24		3T24		4T24		1T25		2T25		3T25		4T25	
Remuneração Caixa	R\$	0,74	R\$	0,75	R\$	0,26	R\$	0,25	R\$	0,07	R\$	0,13	R\$	0,12	R\$	0,18	R\$	0,17
Receita Financeira	R\$	0,74	R\$	0,75	R\$	0,26	R\$	0,25	R\$	0,07	R\$	0,13	R\$	0,12	R\$	0,18	R\$	0,17

2.6 DESPESA FINANCEIRA

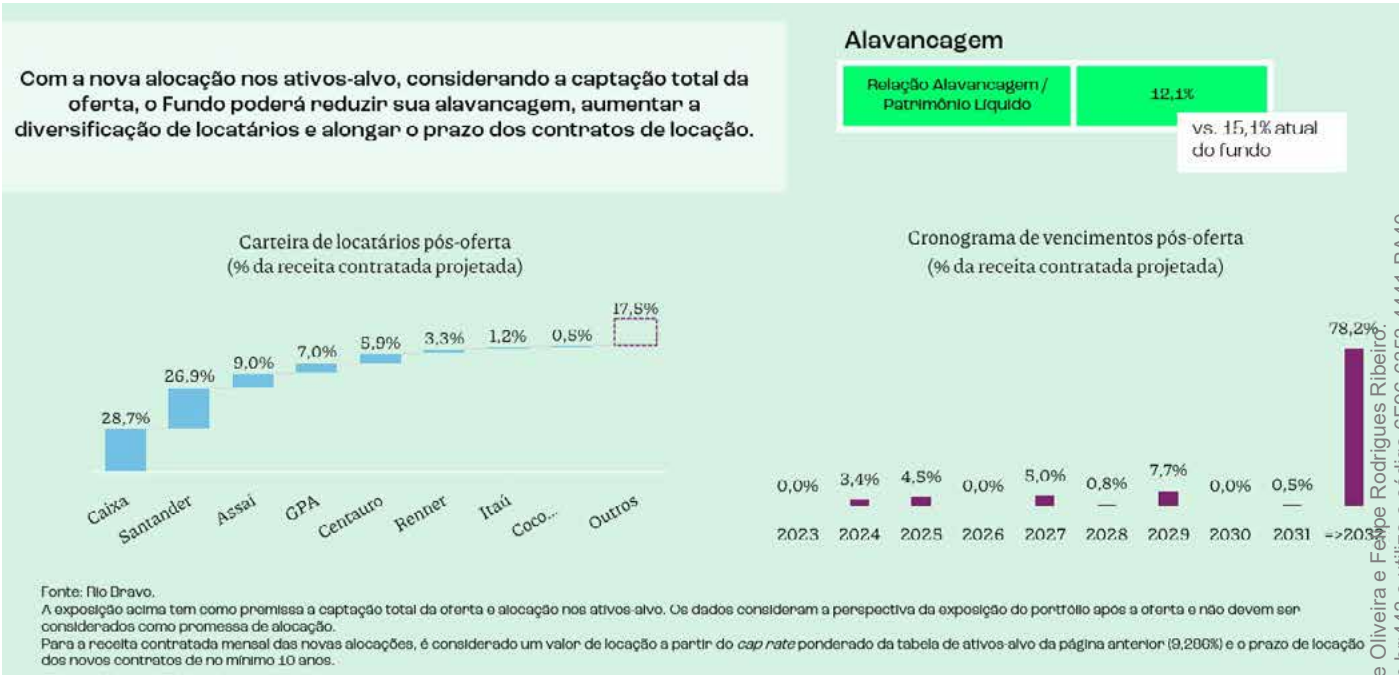
A despesa financeira é composta exclusivamente pelo pagamento dos juros de duas séries de CRIs. Os CRIs foram constituídos para a aquisição dos imóveis Tatuapé locado ao GPA, Guarulhos e São José dos Campos, ambos locados ao Assaí. O custo da dívida é de IPCA+5,3% para a primeira série e IPCA + 5,6% para a segunda série. Nas projeções elaboradas pelo Fundo, foi considerado o cronograma de pagamento da PMT de cada um dos CRIs. Os juros do CRIs também foram corrigidos anualmente pelo IPCA. À medida que o saldo devedor é amortizado, o volume de juros diminui ao longo dos anos. Não é considerado nenhum pré-pagamento da dívida.

Em milhões	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Juros CRIs	-R\$ 2,54	-R\$ 2,61	-R\$ 2,52	-R\$ 2,46	-R\$ 2,42	-R\$ 2,50	-R\$ 2,33	-R\$ 2,34	-R\$ 2,27
Despesa Financeira	-R\$ 2,54	-R\$ 2,61	-R\$ 2,52	-R\$ 2,46	-R\$ 2,42	-R\$ 2,50	-R\$ 2,33	-R\$ 2,34	-R\$ 2,27

2.7 DINÂMICA DO CAIXA

O gerencialmente do caixa do fundo é importante devido ao pagamento da amortização mensal de ambas as séries do CRI. Por isso, o principal das alienações não é integralmente aplicado em ativos imobiliários, cotas de Fundos imobiliários ou no caixa do Fundo, pois é utilizado para o cumprimento das obrigações assumidas.

2.8 RESULTADO



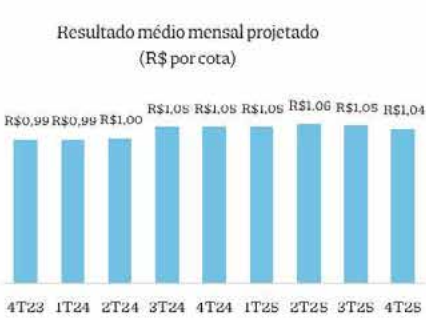
Abaixo é apresentado o resultado do fluxo estimado. A TIR projetada é nominal e considera a entrada do investimento à cota da emissão mais custos. Com a melhora do portfólio de ativos do Fundo através da aquisição dos Ativos Alvo e alienações de imóveis, foi considerado uma saída do investimento em um cap rate de 8,5% sobre o dividendo recorrente do Fundo.

Projeção FII Rio Bravo Renda Varejo																	
Em milhões		1T24		2T24		3T24		4T24		1T25		2T25		3T25		4T25	
Receita Recorrente de Locação	R\$	42,08	R\$	42,06	R\$	44,50	R\$	44,30	R\$	44,97	R\$	44,72	R\$	44,33	R\$	43,95	
Receita Não Recorrente	R\$	6,31	R\$	6,84	R\$	6,31	R\$	6,84	R\$	6,08	R\$	6,61	R\$	6,61	R\$	6,61	
Total Receita Opercional	R\$	48,40	R\$	48,91	R\$	50,81	R\$	51,14	R\$	51,05	R\$	51,33	R\$	50,94	R\$	50,56	
Em milhões		1T24		2T24		3T24		4T24		1T25		2T25		3T25		4T25	
Despesas Operacionais	-R\$	3,92	-R\$	3,79	-R\$	3,35	-R\$	3,58	-R\$	3,48	-R\$	3,38	-R\$	3,38	-R\$	3,62	
Em milhões		1T24		2T24		3T24		4T24		1T25		2T25		3T25		4T25	
Remuneração Caixa	R\$	0,75	R\$	0,26	R\$	0,25	R\$	0,07	R\$	0,13	R\$	0,12	R\$	0,18	R\$	0,17	
Receita Financeira	R\$	0,75	R\$	0,26	R\$	0,25	R\$	0,07	R\$	0,13	R\$	0,12	R\$	0,18	R\$	0,17	
Em milhões		1T24		2T24		3T24		4T24		1T25		2T25		3T25		4T25	
Juros CRIs	-R\$	2,61	-R\$	2,52	-R\$	2,46	-R\$	2,42	-R\$	2,50	-R\$	2,33	-R\$	2,34	-R\$	2,27	
Despesa Financeira	-R\$	2,61	-R\$	2,52	-R\$	2,46	-R\$	2,42	-R\$	2,50	-R\$	2,33	-R\$	2,34	-R\$	2,27	
Resultado	R\$	42,62	R\$	42,86	R\$	45,25	R\$	45,21	R\$	45,19	R\$	45,74	R\$	45,40	R\$	44,85	
Dividend Yield Total		10,6%		10,6%		11,2%		11,2%		11,2%		11,4%		11,3%		11,1%	
Dividend Yield Recorrente		9,0%		8,9%		9,7%		9,5%		9,7%		9,7%		9,6%		9,5%	
TIR		16,0%															



TIR (taxa interna de retorno) projetada para próximos trimestres até 4T25

16,0% a.a.



AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Esta rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. As projeções estão sujeitas a alterações em função de mudanças nas taxas de juros do mercado futuro.

Este documento foi assinado digitalmente por Alexandre Rodrigues De Oliveira e Felipe Rodrigues Ribeiro. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 6F96-6353-4441-BA40.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/6F96-6353-4441-BA40> ou vá até o site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 6F96-6353-4441-BA40



Hash do Documento

F22892C61608FE54FB226C6EF3B1B4CC3E9999886AAC540912CB1BB157DB3995

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/09/2023 é(são) :

☒ ALEXANDRE RODRIGUES DE OLIVEIRA - 368.973.018-09 em
19/09/2023 20:55 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

☒ Felipe Rodrigues Ribeiro - 903.769.512-49 em 19/09/2023 20:23
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RIO BRAVO

ANEXO D

Informe Anual - Anexo 39 V da Instrução CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	CNPJ do Fundo:	15.576.907/0001-70
Data de Funcionamento:	01/11/2012	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRBVACTF006	Quantidade de cotas emitidas:	11.588.199,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - CJ 32- VILA OLIMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM LTDA	72.600.026/0001-81	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B Cj 32	(11) 3509-6641
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES	67.755.217/0010-10	Rua Verbo Divino 1400, Cj 101 - PTS 201 e 301 - Chac Sto Antonio - São Paulo /SP	(11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado: Matchpoint Gestão Imobiliária LTDA.	30.673.777/0001-88	RUA Cerro Cora, 2175 - 6 Andar - Sala 6-101 - Vila Romana - São Paulo/SP	(11) 3834-2173
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: Para o exercício de 2023, temos a intenção de avançar com a desmobilização dos imóveis que servem às agências bancárias que já bateram a meta de rentabilidade dentro do portfólio, e que não estão aderentes à estratégia ativa de imóveis de varejo que temos buscado nos últimos anos. Há ainda a previsão de desmobilização de recursos para pagamento do CRI emitido com garantia GPA, cujo valor já temos provisionado para este ano.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O resultado do Fundo no período foi de R\$ 192 milhões (R\$ 15 milhões em 2021). Os principais fatores que impactaram o resultado do fundo foram o resultado líquido com propriedades para investimento, totalizando R\$ 125 milhões (R\$ 127 milhões em 2021), bem como o resultado com ajuste a valor justo no montante de R\$ 131 milhões (R\$ 170) milhões em 2021).			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo A política monetária foi o destaque no cenário internacional no ano passado. Bancos Centrais ao redor do mundo seguem direcionando seus esforços para o controle dos altos níveis de inflação que persistiram ao longo de 2022. No centro desse debate está o Fed, que, ao longo de 2022, subiu 375 bps, para 4% ao ano, e ainda não terminou seu ciclo de aperto monetário. A guerra na Ucrânia também foi um dos principais temas do			

ano. O conflito impactou negativamente as cadeias de suprimento e já dura oito meses. Não há, expectativa para uma resolução do conflito entre os dois países. Os dois principais eventos na China foram a continuação das restrições contra a pandemia do Covid e a eleição da liderança do Partido Comunista. A política de Zero Covid foi impeditiva importante para o crescimento econômico do país. Assim como no exterior, a inflação foi um dos principais temas no Brasil ao longo de 2022. Em abril, o IPCA chegou a subir 12,13% em 12 meses, mas o corte de impostos em itens importantes da cesta de consumo, principalmente energia elétrica e combustíveis, trouxe três meses de deflação que levaram a alta para 5,8% ao final do ano. Em resposta a alta inflação o Banco Central realizou uma das mais velozes altas de juros de sua história. As elevações na taxa de juros têm sido realizadas desde março de 2021 e seguiram até setembro do ano passado. No total, a Selic foi elevada em 11,75p.p. Em 2022, a taxa subiu 4,5p.p. Assim, o COPOM deve manter taxa de juros em 13,75% por boa parte de 2023. Mesmo com o forte aperto promovido pela autoridade monetária, a atividade econômica seguiu firme ao longo do ano. Os efeitos da forte reabertura desde o final de 2021, em conjunto com uma série de impulsos fiscais (Auxílio Brasil, PEC dos benefícios sociais e cortes de impostos), fizeram com que os dois primeiros trimestres apresentassem crescimento acima de 1%. No ano, o PIB do Brasil deve crescer aproximadamente 3%. A inflação alta e a atividade resiliente promoveram bons resultados fiscais no ano. O governo registrou superávit em 2022. As maiores incertezas giram em torno do principal arcabouço fiscal do país, o teto de gastos, que foi mais uma vez fragilizado com a aprovação em julho da expansão temporária dos programas sociais. A substituição do teto de gastos fragilizado será responsabilidade do novo governo, que não deu boas indicações de governança fiscal nos próximos quatro anos. O risco fiscal é o mais relevante para o cenário econômico doméstico. Com a eleição realizada no final de outubro, conhecemos o novo presidente assim como a composição das casas legislativas. Ao contrário dos processos eleitorais anteriores, não houve muita volatilidade trazida pela expectativa do pleito, diferente do que aconteceu durante o processo de transição de governos ao final do ano. O governo eleito, terminou o ano com pendências importantes. A mais relevante delas é o novo arcabouço fiscal, que terá de ser definido em 2023 para retomar a credibilidade das contas públicas.

4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira
O ano de 2022, no setor varejistas, foi marcado pelo fim das medidas de restrição mais severas contra a covid-19 e pela retomada do fluxo a lojas físicas. Para 2023, esperamos um cenário ainda de recuperação das vendas e do fluxo de consumidores aos pontos comerciais, levando vantagem a aqueles empreendimentos mais bem localizados, em regiões consolidadas no varejo. A cautela fica por conta do cenário macro mais desafiador, com incertezas em relação ao patamar de juros, consequência das discussões acerca do equilíbrio fiscal atualmente em curso. Neste cenário, o portfólio do fundo se destaca, possuindo grande exposição ao varejo essencial via contratos atípicos, predominantemente varejo alimentar, que tende a sofrer menos dado a resiliência de receita. Possui também exposição a imóveis muito bem localizados, nas principais avenidas do varejo de São Paulo e do Rio de Janeiro, que acaba por capturar possíveis valorizações imobiliárias dado a grande demanda por estas localizações em momentos de retomada econômica. Por fim, possui exposição ao seguimento bancário, que, além de resiliente, renovou grande parte dos contratos por mais de 10 anos, elevando consideravelmente a receita contratado do fundo para os próximos anos. Vale ressaltar que o fundo seguirá com sua estratégia de alienação de ativos, que mesmo em um cenário de juros alto, possui demanda para aquisição por parte dos investidores. Como desafios a serem superados pelo fundo, temos a locação dos ativos vagos, que estão sendo trabalhados e há boas perspectivas de locação para diversos seguimentos do varejo.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:
Ver anexo no final do documento. [Anexos](#)

6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	Santander - Jundiá (Barão de Jundiá)	56.000.000,00	SIM	10,03%
	Santander - Avenidas	66.350.000,00	SIM	60,48%
	Santander - Santo André	34.950.000,00	SIM	12,64%
	Santander - Liberdade	37.300.000,00	SIM	46,72%
	Santander - URB-Rio - Pça. Pio X	16.650.000,00	SIM	15,22%
	Santander - Belo Horizonte	24.850.000,00	SIM	-2,69%
	Santander - URB-SP-Al.Ribeirão Preto-Edifício Olivetti	24.550.000,00	SIM	23,14%
	Santander - Ouvidor	29.650.000,00	SIM	60,05%
	Santander - Fortaleza-Centro	14.250.000,00	SIM	-18,59%
	Santander - Fortaleza (Pedro I)	12.350.000,00	SIM	51,32%
	Santander - São Mateus	19.400.000,00	SIM	24,00%
	Santander - Santos	16.800.000,00	SIM	-8,96%
	Santander - URB-Rio - Centro	13.150.000,00	SIM	10,71%
	Santander - BH - Tiradentes	15.350.000,00	SIM	7,09%
	Santander - Berrini	14.950.000,00	SIM	-7,23%
	Santander - Rio-Candelária	12.450.000,00	SIM	-10,25%
	Santander - CPD - Volta Redonda - Centro	11.300.000,00	SIM	48,80%
	Santander - Ag. URB - S Bernardo do Campo	8.900.000,00	SIM	26,96%
	Santander - Nova Paulista 726 L I A 4	5.800.000,00	SIM	-46,55%
	Santander - Monsenhor Celso-Cap-Pr	16.150.000,00	SIM	24,33%
	Santander - URB-Recife - R. do Impe	9.500.000,00	SIM	-16,07%
	Santander - Ag. São João - Duque de Caxias	15.800.000,00	SIM	14,17%
	Santander - URB-Porto Alegre - 7 de Setembro	11.300.000,00	SIM	49,14%
	Santander - URB-SP - Cons. Rodr. Alves	15.550.000,00	SIM	46,39%
	Santander - São Gonçalo - Centro	6.100.000,00	SIM	-32,97%
	Santander - URB-SP - Monções	6.450.000,00	SIM	-31,81%
	Santander - São Gonçalo - Alcântara	8.350.000,00	SIM	17,61%
	CEF - Agência Páteo do Colégio	10.200.000,00	SIM	17,59%
	CEF - Agência Pedro Vicente	8.650.000,00	SIM	31,52%
	CEF - Agência Rio do A	6.850.000,00	SIM	-5,36%
	CEF - Agência 14 bis	21.600.000,00	SIM	7,20%

	CEF - Agência Nova Iguaçu	21.850.000,00	SIM	53,59%
	CEF - Agência Ipanema	17.800.000,00	SIM	39,02%
	CEF - Agência Pres. Wilson	10.850.000,00	SIM	2,52%
	CEF - Agência Paes Leme	9.950.000,00	SIM	-9,41%
	CEF - Agência Leme (RJ)	11.400.000,00	SIM	9,10%
	CEF - Agência Recreio dos Bandeirantes	10.200.000,00	SIM	12,87%
	CEF - Agência Av. Chile	15.600.000,00	SIM	-15,57%
	CEF - Agência Meier	10.150.000,00	SIM	35,70%
	CEF - Agência Jardim Saúde	8.750.000,00	SIM	-1,73%
	CEF - Agência Alto do Jaraguá (Taipas)	4.350.000,00	SIM	-22,89%
	CEF - Agência Bandeira	8.200.000,00	SIM	12,65%
	CEF - Agência Senador Queiroz	9.350.000,00	SIM	44,13%
	CEF - Agência Capão Redondo	10.150.000,00	SIM	41,35%
	CEF - Agência Pirituba	5.800.000,00	SIM	-1,35%
	CEF - Agência Santa Cecília	8.950.000,00	SIM	4,33%
	CEF - Agência Guarapiranga	8.350.000,00	SIM	21,92%
	CEF - Agência Barra Funda	6.400.000,00	SIM	19,24%
	CEF - Agência Guaianazes	8.100.000,00	SIM	23,43%
	CEF - Agência Planalto Paulista	9.550.000,00	SIM	47,60%
	CEF - Agência Italianos	5.200.000,00	SIM	25,14%
	CEF - Agência Vila Mascote	5.100.000,00	SIM	-7,38%
	CEF - Agência Nilo Peçanha São Gonçalo	6.650.000,00	SIM	17,19%
	CEF - Agência Mutinga	3.200.000,00	SIM	-22,04%
	CEF - Agência Imirim	6.750.000,00	SIM	12,57%
	CEF - Agência Avenida Imperador (São Miguel Paulista)	12.750.000,00	SIM	164,24%
	CEF - Agência Jundiapéba	3.250.000,00	SIM	4,65%
	CEF - Agência Via Anchieta	6.050.000,00	SIM	10,40%
	CEF - Agência Rio Claro	3.600.000,00	SIM	-4,31%
	CEF - Agência Parque Maria Helena	3.450.000,00	SIM	4,75%
	CEF - Agência Itaquera (Pq. do Carmo)	2.850.000,00	SIM	-34,86%
	CEF - Agência Mateo Bei (São Mateus)	3.900.000,00	SIM	15,10%
	CEF - Agência Cipo Guaçu	2.250.000,00	SIM	2,44%
	TPA Empreendimentos	3.300.000,00	SIM	55,63%
	Centauro Ed. Milan	112.250.000,00	SIM	-6,49%
	Leblon	21.550.000,00	SIM	-13,11%
	Haddock Lobo	27.050.000,00	SIM	88,19%
	Iguatemi	4.655.195,68	SIM	0,00%
	GPA - São Paulo	23.850.000,00	SIM	-5,13%
	GPA - Recife	17.500.000,00	SIM	18,74%
	GPA - Campinas	15.500.000,00	SIM	1,27%
	GPA - Guarujá	13.700.000,00	SIM	13,05%
	GPA - S. B. do Campo	12.100.000,00	SIM	20,96%
	GPA - Brasília	12.550.000,00	SIM	-7,62%
	GPA - Rebouças	16.300.000,00	SIM	20,64%
	Oscar Freire (Renner)	66.700.000,00	SIM	12,35%
	Terreno - Campo Limpo	800.000,00	SIM	-6,65%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			
	A Colliers Technical Services Ltda (Cushman & Wakefield em 2021), empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, com marcação a valor de mercado, utilizando-se de metodologias que abrangem o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base Dezembro de 2022 (Outubro de 2021 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto aplicada foi de 7,50% a.a à 10,50% a.a. (7,25% a.a à 10,0% a.a em 2021) e a taxa de capitalização de 6,75% a.a. à 9,25% a.a.(6,75% a.a. à 8,25% a.a. em 2021) então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			

	Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B - Conj 32 - Vila Olímpia - São Paulo/SP www.riobravo.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	As solicitações podem ser feitas nos e-mails: fiirendavarejo@riobravo.com.br, administracaofii@riobravo.com.br e ri@riobravo.com.br.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	De acordo com o artigo 11.1 do seu Regulamento, o Fundo pagará pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 0,351% (trezentos e cinquenta e um milésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 30 (mensais), atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGPM – Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, sendo que a referida remuneração será paga pelo Fundo diretamente à instituição Administradora. Em 14 de abril de 2020, conforme deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, representando 30,02% (trinta vírgula zero dois por cento) das cotas emitidas, votaram favoravelmente à majoração da Taxa de Administração para 0,651% ao ano, incidente sobre o valor de mercado do Fundo, a vigorar após o processo de incorporação No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a taxa de administração totalizou R\$ 8.080 (R\$ 6.921 em 2020) e representou 0,62 % (0,62% em 2020) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administração em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 620 (R\$ 671 em 2020).		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	4.882.769,27	0,78%	2,96%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Representante 1		
	Nome:	Leonardo de Sousa Verissimo	Idade:
	Profissão:		CPF:
	E-mail:		Formação acadêmica:
	Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):		Valor pago no ano de referência (R\$): NaN
	% sobre o patrimônio contábil:	NaN	% sobre o patrimônio a valor de mercado: NaN
	Quantidade de cotas detidas do FII:	NaN	Quantidade de cotas do FII compradas no período: NaN
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	NaN	Data da eleição em Assembleia Geral: 29/04/2022
	Término do Mandato:	30/04/2023	
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Não possui informação apresentada.		
	Não possui informação apresentada.		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		
	Evento	Descrição	
	Qualquer condenação criminal		
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		

Representante 2			
Nome:	Flávia Gorla Venturoli	Idade:	
Profissão:		CPF:	
E-mail:		Formação acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):		Valor pago no ano de referência (R\$):	NaN
% sobre o patrimônio contábil:	NaN	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	NaN
Quantidade de cotas detidas do FII:	NaN	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	NaN
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	NaN	Data da eleição em Assembleia Geral:	29/04/2022
Término do Mandato:	30/04/2023		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Não possui informação apresentada.			
Não possui informação apresentada.			
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
Representante 3			
Nome:	Otávio Agostinho Baldo	Idade:	
Profissão:		CPF:	
E-mail:		Formação acadêmica:	
Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):		Valor pago no ano de referência (R\$):	NaN
% sobre o patrimônio contábil:	NaN	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	NaN
Quantidade de cotas detidas do FII:	NaN	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	NaN
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	NaN	Data da eleição em Assembleia Geral:	29/04/2022
Término do Mandato:	30/04/2023		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Não possui informação apresentada.			
Não possui informação apresentada.			
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento		Descrição	
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
12.2 Diretor Responsável pelo FII			
Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	Idade:	57
Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	8930378857
E-mail:	CORRESPONDENCIA@RIOBRAVO.COM.BR	Formação acadêmica:	Adminstrador de Empresas

Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00			
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/07/1994			
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram			
Rio Bravo Investimentos	De 2015 até 2018	Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários			
Rio Bravo Investimentos	Desde 2019	Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários			
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento		Descrição				
Qualquer condenação criminal						
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas						
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ	
Até 5% das cotas	45.703,00	10.652.635,00	91,93%	84,73%	15,27%	
Acima de 5% até 10%	1,00	935.564,00	8,07%	0,00%	100,00%	
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%						
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%						
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	CEF - Inconfidência	alienação	30/06/2022	12.000.000,00		
	CEF - Industrial	alienação	30/06/2022	6.000.000,00		
	CEF - Ferraz de Vasconcelos	alienação	20/10/2022	8.600.000,00		
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Não possui informação apresentada.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:						
Não possui informação apresentada.						

Anexos
5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

Política	Data da Última
Gerenciamento Integrado de Riscos	Atualização
	03.2022

1. OBJETIVO.....	2
2. ABRANGÊNCIA	2
3. DIRETRIZES	2
4. GESTÃO DOS RISCOS.....	4
5. GOVERNANÇA DE RISCO	9
6. DIRETORIA DE RISCOS.....	10
7. OUTRAS DISPOSIÇÕES	11
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	12
9. REGULAMENTAÇÃO ASSOCIADA.....	13



1. OBJETIVO

A presente Política de Gerenciamento de Riscos (“Política”) foi desenvolvida com o objetivo de formalizar as diretrizes adotadas pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. e a Rio Bravo Investimentos Ltda., doravante denominadas (“Grupo” ou “Rio Bravo”) com a finalidade de estruturar o Gerenciamento Integrado de Riscos (“GIR”) e de capital, em especial, observância a Resolução CMN nº 4.557/17.

2. ABRANGÊNCIA

Esta política se aplica a todos os colaboradores, administradores, sócios e associados (“Colaboradores”) da Rio Bravo.

3. DIRETRIZES

A Política visa estruturar o GIR identificando, mensurando, avaliando, monitorando, reportando, controlando e mitigando os riscos relativos às carteiras administradas e os fundos de investimentos, bem como dos produtos relativos ao Grupo, quais sejam: (i) Renda Fixa; (ii) Fundos de Investimentos; (iii) Ações; (iv) Fundos Imobiliários; (v) Previdência; (vi) Mercado Futuro; e (v) Produtos Estruturados.

Notadamente nas situações que possam provocar danos aos investidores e à Administradora/ Gestora/ Distribuidora de Fundos, bem como o risco operacional inerente à atividade de gestão e, também, aos riscos relacionados aos produtos supracitados do Grupo.

Para que haja controle e monitoramento de riscos com relação às operações de fundos de investimentos, se fez necessária, sua mensuração correta, bem como seu monitoramento frequente.

A mensuração dos riscos deriva do mapeamento dos fatores de riscos atrelados à operação, decorrentes das métricas de riscos do Grupo.

As carteiras de fundos de investimentos são monitoradas diariamente, a fim de identificar possíveis riscos e a necessidade enquadramento.

A estrutura organizacional de GIR do Grupo está em conformidade com as regulamentações vigentes. As atividades de GIR são executadas por áreas específicas que se encontram segregadas das unidades de negócios e da área de auditoria interna, e contam com profissionais experientes e qualificados em GIR.

A Diretoria responsável por estabelecer as diretrizes, políticas e alçadas para a gestão de riscos e capital, bem como os níveis de apetite por riscos definidos na Declaração de Apetite por Riscos (RAS).

Esta política, bem como os processos e controles nela estabelecidos são adequados para assegurar a identificação prévia dos riscos inerentes a:

- a) Novos produtos e serviços;
- b) Modificações relevantes em produtos ou serviços existentes;
- c) Mudanças significativas em processos, sistemas, operações e modelo de negócio do Grupo;
- d) Estratégias de proteção (hedge) e iniciativas de assunção de riscos;
- e) Reorganizações societárias significativas; e
- f) Alteração nas perspectivas macroeconômicas.

4. GESTÃO DOS RISCOS

São monitorados os seguintes riscos no GIR, inerentes às atividades do Grupo:

4.1. Risco de Mercado

O risco de mercado é definido como as oscilações que ocasionem perdas.

A Rio Bravo utiliza diversas métricas de controle, inclusive o cálculo do VaR para o gerenciamento do risco de mercado e das exposições financeiras, considerando um nível de confiança de 95%. O VaR dos ativos é monitorado diariamente e reportado periodicamente para a Diretoria, indicando fatos/informações relevantes sobre os principais fatores de risco que podem afetar os resultados do Grupo. Além disto, a Rio Bravo utiliza métricas relacionadas a testes de estresse e análises estatísticas de sensibilidade para avaliar o impacto de cenários desfavoráveis.

A Rio Bravo aprovam o risco de mercado em comitê específico e que os acompanham periodicamente.

4.2. Risco de Liquidez

O risco de liquidez é definido pela possibilidade de perda de capital, bem como pela incapacidade de liquidar determinado ativo em tempo razoável sem perda de valor. Também se considera risco de liquidez a possibilidade do fundo ou da carteira não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho em relação ao volume transacionado, ou ainda, em razão de alguma descontinuidade de mercado.

O gerenciamento do risco de liquidez deve considerar todas as operações praticadas no mercado financeiro e de capitais, assim como possíveis exposições contingentes ou inesperadas, incluindo as associadas aos serviços de liquidação, a prestação de avais e

garantias, e as linhas de crédito e de liquidez contratadas e não utilizadas. Tem por objetivo gerir e manter a liquidez necessária para honrar as suas obrigações no momento em que são devidas e assim garantir a continuidade dos negócios sem ocorrer em custos adicionais de captação ou perdas financeiras na venda de ativos.

O Grupo desenvolve e documenta os parâmetros para gerenciamento do Risco de Liquidez, que está descrito em política específica sobre o tema.

4.3. Risco de Crédito

O risco de crédito pode ser definido como a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações nos termos pactuados, à desvalorização, redução de remunerações e ganhos esperados em instrumento financeiro decorrentes da qualidade creditícia da contraparte, do interveniente ou do instrumento mitigador, reestruturação de instrumentos financeiros ou aos custos de recuperação de exposições de ativos problemáticos.

A análise de crédito leva em consideração os seguintes requisitos:

- (i) Avaliação do risco de crédito de emissores que a Rio Bravo pretende manter relacionamento;
- (ii) Realização de análise qualitativa e quantitativa dos dados indicadores financeiros e operacionais das empresas sob análise;
- (iii) Realização de análise quanto a qualidade dos devedores do Grupo emissor;
- (iv) Avaliação da qualidade das garantias;
- (v) Avaliação reputacional do emissor; e
- (vi) Avaliação do Risco Jurídico e Socioambiental do emissor.

Para fins de monitoramento de Risco Crédito, são consideradas as seguintes premissas:

- (i) O risco de crédito é acompanhado pela área de Riscos, responsável por consolidar e acompanhar o risco das carteiras dos fundos;
- (ii) Monitorar e assegurar que os limites de crédito definidos sejam cumpridos;
- (iii) Monitorar os riscos de crédito da carteira proprietária da Rio Bravo;
- (iv) Monitorar se nos laudos as garantias são suficientes para cobrir inadimplência; e
- (v) Assegurar que o perfil de risco está compreendido dentro da estrutura de limites e alertas estabelecida e aprovada.

É considerada contraparte, para fins da presente Política, o tomador do recurso, o garantidor e o emissor de título ou valor mobiliário adquirido. Já a reestruturação de instrumentos financeiros, é considerada a renegociação que implique a concessão de vantagens à contraparte em decorrência da deterioração da sua qualidade creditícia ou da qualidade creditícia do interveniente ou do instrumento mitigador.

4.4. Risco Operacional

O risco operacional pode ser definido como a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de eventos externos ou de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas ou sistemas.

São considerados exemplos de risco operacional:

- (i) Fraudes internas;
- (ii) Fraudes externas;
- (iii) Demandas trabalhistas e segurança insuficiente do local de trabalho;
- (iv) Práticas inadequadas relativas a clientes, produtos e serviços;
- (v) Danos a ativos físicos próprios ou em uso pelo Grupo;
- (vi) Situações que acarretem a interrupção das atividades do Grupo;

- (vii) Falhas em sistemas, processos ou infraestrutura de tecnologia da informação; e,
- (viii) Falhas na execução, no cumprimento de prazos ou no gerenciamento das atividades do Grupo; dentre outros.

O risco legal também está diretamente relacionado ao risco operacional, haja vista que trata sobre a inadequação ou deficiência em contratos celebrados pelo Grupo, os quais podem acarretar sanções, prejuízos e pagamento de indenizações a terceiros.

Estes tipos de riscos são monitorados pela Área de Controles Internos com intuito de fortalecer a cultura do tratamento do risco operacional entre os colaboradores.

O Grupo possui regras, procedimentos e controles internos escritos e passíveis de verificação, assim como mantém o registro de eventuais exceções identificadas no processo de monitoramento. Nestes casos, em conjunto com as áreas responsáveis, são elaborados os planos de ação necessários para correção, de modo que, a implementação das medidas corretivas é acompanhada pelas áreas de Controles.

4.5. Risco Socioambiental

O risco socioambiental é a possibilidade de perda financeira decorrente de danos socioambientais, como por exemplo, a cassação de licenças, aplicação de multas (gastos financeiros não previstos) ao Grupo, danos relacionados à imagem e a reputação do Grupo, entre outros.

O Grupo adota uma Política de Responsabilidade Socioambiental onde o assunto é tratado.

4.6. Gerenciamento de Capital

O gerenciamento de capital é o processo contínuo de:

- (i) Monitoramento e controle do capital da instituição;
- (ii) Avaliação da necessidade de capital para fazer frente aos riscos que a instituição está sujeita; e,
- (iii) Planejamento de metas e necessidades de capital, de acordo com seus objetivos estratégicos.

Objetivando a apresentação da metodologia adotada para assegurar uma adequada base de capital a fim de apoiar o desenvolvimento de suas atividades frente aos riscos incorridos, atendendo as diretrizes internas, aos seus objetivos estratégicos e ao requerido pelo regulador.

Em sua estrutura de GIR, o Grupo atende aos requerimentos do arcabouço regulatório, com relação à:

- (i) Mecanismos que possibilitem a identificação e avaliação dos riscos relevantes incorridos pelo Grupo, inclusive aqueles não cobertos pelo Patrimônio de Referência;
- (ii) Políticas e estratégias para o gerenciamento de capital claramente documentadas, que estabeleçam mecanismos e procedimentos destinados a manter o capital compatível com os riscos incorridos pelo Grupo;
- (iii) Plano de capital abrangendo o horizonte mínimo de três anos;
- (iv) Simulações de eventos severos e condições extremas de mercado (testes de estresse) e avaliação de seus impactos no capital; e
- (v) Relatórios gerenciais periódicos sobre a adequação do capital para a diretoria e o plano de contingência de capital.

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores (“Guide ou Líder do Conglomerado”), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17, é a “Instituição Líder” do conglomerado prudencial da Rio Bravo, essa por sua vez, nomeou o Diretor de Gerenciamento de Riscos e de Capital (“CRO”), por sua vez, consta indicado como diretor responsável por esta atividade perante o Banco Central do Brasil (“BACEN”), em linha com os dizeres no item 7. Outras Disposições.

5. GOVERNANÇA DE RISCO

A governança integrada de riscos é um processo de gestão em conjunto com as áreas da estrutura organizacional do Grupo, a qual objetiva atestar a efetividade no processo de GIR de maneira a mostrar transparência e compreensão adequadas dos riscos existentes, considerando as três linhas de defesa, quais sejam:

- 1º Linha de Defesa - desempenhada pelas áreas de negócio, que têm como atribuição:
 - ✓ Identificar, avaliar, controlar e mitigar os riscos;
 - ✓ Elaborar e implementar as ações para gerenciar os riscos;
 - ✓ Atuar de acordo com as legislações e as diretrizes relativas à Compliance e Controles Internos;
 - ✓ Elaborar e manter controles eficazes nos processos para mitigar riscos;
 - ✓ Registrar/reportar e gerenciar os incidentes, falhas e erros para mitigar os riscos.
- 2º Linha de Defesa - desempenhada pelas áreas de controle, as quais têm como atribuição:
 - ✓ Orientar as Áreas de negócios na implementação de práticas eficazes de gerenciamento de riscos;
 - ✓ Monitorar os limites de exposição ao risco;
 - ✓ Monitorar, gerenciar e reportar as perdas operacionais;

- ✓ Implantar a estrutura de gerenciamento de riscos em todo o Grupo;
 - ✓ Dar apoio a 3º linha de negócio quando solicitado;
 - ✓ Identificar e analisar potenciais mudanças no apetite ao risco da organização;
 - ✓ Monitorar através de testes a adequação, conformidade e a efetividade dos controles, bem como a integridade dos reportes de acordo com as legislações, políticas e procedimentos internos; e
 - ✓ Coordenar e documentar os comitês de gerenciamento de riscos.
- 3º Linha de Defesa - desempenhada pela área de Auditoria Interna, a qual tem como atribuição:
 - ✓ Municionar a governança e à alta administração de avaliações independentes dos controles e processos de gerenciamento de riscos do Grupo.

6. DIRETORIA DE RISCOS

A Diretoria de Riscos tem como principal função definir e executar as práticas relacionadas à gestão de riscos da Líder do Conglomerado, bem como garantir a qualidade dos processos e metodologias a eles aplicadas. A referida área também é a responsável pela presente Política, devendo mantê-la atualizada e de acordo com o arcabouço regulatório vigente.

Por esta razão o fica sob responsabilidade do diretor responsável pelo Gerenciamento de Riscos e também responsável pelo relacionamento junto ao Comitê de Riscos as seguintes atividades:

- (i) Elaborar as análises e os estudos que irão subsidiar as pautas do Comitê;
- (ii) Implementar e monitorar as decisões do Comitê;
- (iii) Auxiliar o Comitê em todas as questões relacionadas; e,
- (iv) Elaborar os relatórios para apreciação do Comitê.

Os relatórios de que trata o item (iv) acima deverão dispor:

- a) Valores agregados de exposição aos riscos e seus principais determinantes;
- b) Aderência do gerenciamento de riscos aos termos da RAS e às políticas e aos limites e procedimentos destinados a manter a exposição aos riscos em conformidade com os níveis fixados na RAS;
- c) Avaliação dos sistemas, das rotinas e dos procedimentos relacionados ao gerenciamento de risco;
- d) Ações para mitigação dos riscos e avaliação da sua eficácia;
- e) Grau de disseminação da cultura de gerenciamento de riscos no âmbito do Grupo; e,
- f) Premissas e resultados de testes de estresse.

7. OUTRAS DISPOSIÇÕES

O Grupo é instituição integrante de conglomerado prudencial liderado pela Guide, a qual adota estrutura de gerenciamento de risco unificado, bem como, mantém a disposição de seus reguladores pelo prazo legal estipulado:

- (i) A declaração de apetite de risco (RAS), disponível na página da Rio Bravo e da Guide;
- (ii) Todos os relatórios mencionados nesta Política; e
- (iii) A Política de Gestão de Risco Integrado e de Capital do conglomerado prudencial.

Os processos mencionados nesta Política, quais sejam, sistemas, rotinas, bem como todos os processos da Rio Bravo relacionados à sua estrutura de GIR são periodicamente avaliados pela área de auditoria interna.

Os sistemas de informação são adequados para avaliar, mensurar e reportar, em condições normais ou de estresse, a dimensão, a composição e a qualidade das exposições dos riscos do

Grupo. Tais sistemas deverão reportar o perfil de riscos e a necessidade de liquidez do Grupo, além de ficar disponíveis para a Alta Administração do Grupo.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As dúvidas sobre esta Política deverão ser esclarecidas impreterivelmente com a Área de Compliance, ficando esta responsável por manter atualizados os dados referentes à sua Ouvidoria em seu cadastro junto à CVM, nos termos da regulamentação que dispõe sobre o cadastro de participantes do mercado de valores mobiliários, assim como deve manter atualizado os dados cadastrais da Ouvidoria, serviços, canais de atendimento, procedimentos e normas internas em sua página na rede mundial de computadores.

Todos os documentos relacionados a esta Política deverão ser arquivados e mantidos a disposição do BACEN, pelo prazo de 5 (cinco) anos.

A presente Política prevalece sobre quaisquer entendimentos orais ou escritos anteriores, obrigando os colaboradores da sociedade aos seus termos e condições.

A não observância dos dispositivos da Política resultará em advertência, suspensão ou demissão/exclusão por justa causa, conforme a gravidade e a reincidência na violação, sem prejuízo das penalidades civis e criminais, bem como conforme definido no Código de Ética e Conduta.

Esta política é de exclusividade da Rio Bravo Investimentos, sendo proibido o uso indevido por terceiros de sua reprodução (cópias, impressões, gravações etc.).

9. REGULAMENTAÇÃO ASSOCIADA

- Instrução CVM 555/2014;
- Resolução CMN 4.557/2017;
- Resolução CVM 21/2021; e,
- Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros.

RIO BRAVO



PROSPECTO

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII

LUZ CAPITAL MARKETS