

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

RBVA11



Coordenador Líder



Coordenador Contratado



Administradora



Assessor Legal

Principais características

R\$ 110,10
por cota

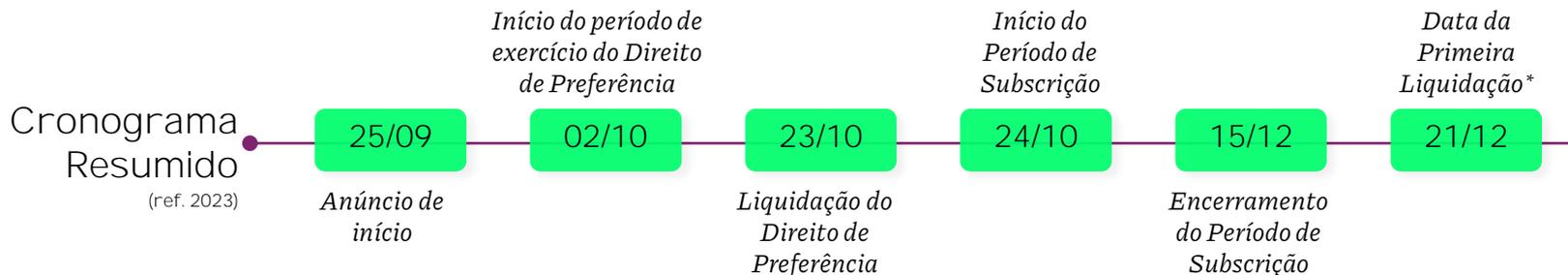
Preço de Emissão

R\$ 298.862.398,45
Mínimo R\$ 9.962.097,90

Volume da Oferta

0,651% a.a.
Patrimônio Líquido

Taxa de Administração



O investimento no Fundo se trata de investimento de Risco

*observada a possibilidade de novos períodos de subscrição.

Destques iniciais

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 imobiliária de longo prazo para os cotistas.¹

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.²

Renda imobiliária de longo prazo com operações de varejo¹

Primeiro fundo de varejo de rua do país: construção de um portfólio diversificado, com 75 imóveis espalhados pelo país e locatários de alta qualidade de crédito.¹

Receita com a locação dos imóveis para grandes empresas que atuam no setor de varejo de moda, varejo alimentar, varejo bancário e restaurante.¹

Estratégia de compra e venda de imóveis¹

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.¹

Ativos destinados a varejo com diversificação de imóveis, locatários e regiões, com contratos de longo prazo que geram resiliência à receita do fundo.¹

FIs com relação inversa à taxa de juros³

A perspectiva da redução da taxa de juros impulsiona a demanda pelos ativos de risco, como os fundos imobiliários.³

O mercado de Fundos Imobiliários apresentou evolução significativa nos últimos anos.⁴

Investimento atrativo para pessoas físicas⁵

Isenção de IR na distribuição de rendimentos para pessoas físicas⁶.

¹Conforme página 133 do Prospecto. ²Conforme página 140 do Prospecto.

³Conforme página 130 do Prospecto. ⁴Conforme página 128 do Prospecto.

⁵As informações consistem em opiniões da Rio Bravo.

⁶Isenção de Imposto de Renda (IR) sobre os rendimentos distribuídos pelos FIs a seus cotistas pessoas físicas conforme Lei nº 8.668/93.

Disclaimer



Este material de divulgação ("Material") foi elaborado pela Rio Bravo Investimentos Ltda. ("Rio Bravo"), na qualidade de administrador, exclusivamente como Material para as apresentações realizadas no âmbito da oferta pública, sob o regime de melhores esforços, submetida ao rito de registro ordinário na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), de cotas da 4ª (quarta) emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII ("Fundo"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente).

Este Material não deve ser entendido como uma análise de quaisquer valores mobiliários e tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão e alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidos são meramente indicativos.

As informações contidas nesse Material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A Rio Bravo não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados.

Os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros discutidos nesse Material podem não ser adequados para todos os investidores. Este Material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento.

Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expressos em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade.

A Rio Bravo não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste Material ou seu conteúdo. Este Material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamentos da Rio Bravo, podendo ser divulgado também em seu site. Fica proibida a reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da Rio Bravo. Para maiores informações sobre os produtos, tabelas de custos operacionais, acesse www.riobravo.com.br.

Para fins deste Material, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, que não tenham sido definidos neste Material terão o respectivo significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Este Material foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA vigente, bem como das normas emanadas pela CVM. A autorização para funcionamento do Fundo 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.

Ainda que a Rio Bravo mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

O Fundo utiliza estratégias que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

O Regulamento do Fundo está sujeito a alterações para adequação às novas normas da CVM, a exemplo da alteração futura para adaptação à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

O PRESENTE MATERIAL NÃO DEVE SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO. O INVESTIMENTO NO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE RISCO.

Disclaimer

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

Qualquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, ao Administradora e/ou ao Gestor. O Regulamento e os documentos da Oferta estão disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: (i) 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 "Regulamento" e "Emissão de Cotas" para download dos documentos; (ii) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII", acessar o sistema Fundos.Net e selecionar, no campo "Tipo", o documento desejado); e (iii) B3: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", selecionar "Ofertas públicas de renda variável", em seguida "Ofertas em andamento", "Fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo - FII" e, então, localizar a opção desejada)

SAC / Ouvidoria: 0800 722 9910 | ouvidoria@riobravo.com.br.

Agenda

1

Sobre a Rio Bravo

2

Mercado de
Fundos
Imobiliários

3

Sobre o varejo

4

Tese de
Investimento e
Visão Geral do
Fundo

5

Pipeline
tentativo de
aquisição

6

Estudo de
Viabilidade

7

Detalhes
da Oferta
e Fatores
de Risco

Agenda

1

Sobre a Rio Bravo

2

Mercado de
Fundos
Imobiliários

3

Sobre o varejo

4

Tese de
Investimento e
Visão Geral do
Fundo

5

Pipeline
tentativo de
aquisição

6

Estudo de
Viabilidade

7

Detalhes
da Oferta
e Fatores
de Risco

Sobre a Rio Bravo



Renda Fixa &
Crédito
+ 1,2 bi

126 mm
Renda Variável

Multimercado
e Previdência
935 mm

+ 11 bi
Imobiliário

Há mais de duas décadas,
fazemos a ponte entre a
sociedade e o mercado.

Trabalhamos pela
rentabilidade de uma nova
geração de investimentos e
investidores conscientes,
que buscam alavancar
empresas, ideias e
mudanças.

Afinal, investir é viabilizar
projetos reais.¹

Somos a gestora de investimentos
que movem o mundo, com foco em
quatro estratégias: imobiliária,
crédito, renda variável e
multimercados. É assim que
entregamos a solução mais alinhada
à expectativa de cada investidor.

A evolução patrimonial deles
caminha lado a lado da
pavimentação de um futuro melhor.¹

Aqui, seu investimento tem poder.

R\$ 13,2 bi
Total sob Gestão e
Administração

*Temos o compromisso com nossos parceiros em contribuir
para um mundo melhor e oferecer produtos adequados,
consistentes e focados no longo prazo.¹*

Fonte: Rio Bravo Investimentos com base em informações recebidas dos administradores fiduciários e custodiantes. Patrimônio líquido dos fundos sob gestão, cogestão e administração em 30.05.2023.
Conforme páginas 127 e 128 do Prospecto.

¹ As informações refletem a visão da Rio Bravo.



Nossa liderança

Gustavo Franco Senior 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 Bilyk 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.

Gustavo Franco

Paulo Bilyk

Fonte: Rio Bravo Investimentos. Conforme página 128 do Prospecto.

Agenda

1

Sobre a Rio Bravo

2

Mercado de
Fundos
Imobiliários

3

Sobre o varejo

4

Tese de
Investimento e
Visão Geral do
Fundo

5

Pipeline
tentativo de
aquisição

6

Estudo de
Viabilidade

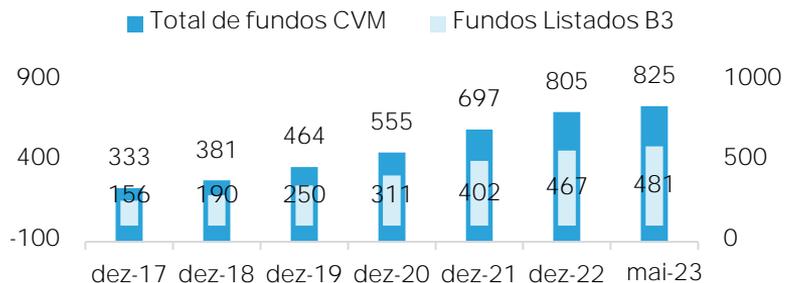
7

Detalhes
da Oferta
e Fatores
de Risco

Mercado de Fundos Imobiliários

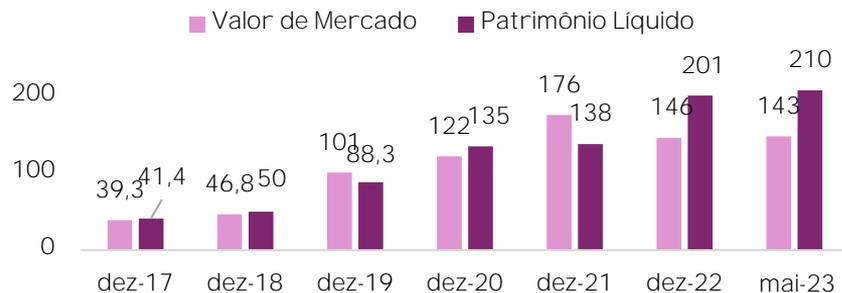
Evolução do número de FII's¹

Evolução anual do número de FII's



- ✓ Mercado de Fundos Imobiliários apresentou evolução significativa nos últimos anos em termos de patrimônio, veículos disponíveis e número de investidores.¹
- ✓ Importante instrumento para financiamento do setor imobiliário e geração de empregos.¹

Evolução do tamanho da indústria¹

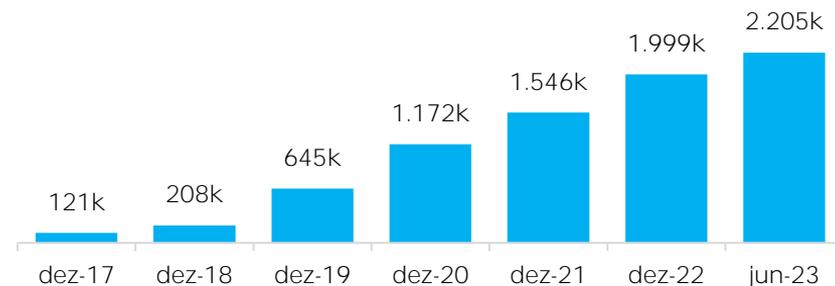


¹Fonte: Boletim B3. Data-base: 31/06/2023.

²As informações refletem a visão da Rio Bravo Conforme páginas 128 e 129 do Prospecto.

Evolução número de investidores¹

Número de Investidores (em milhares)

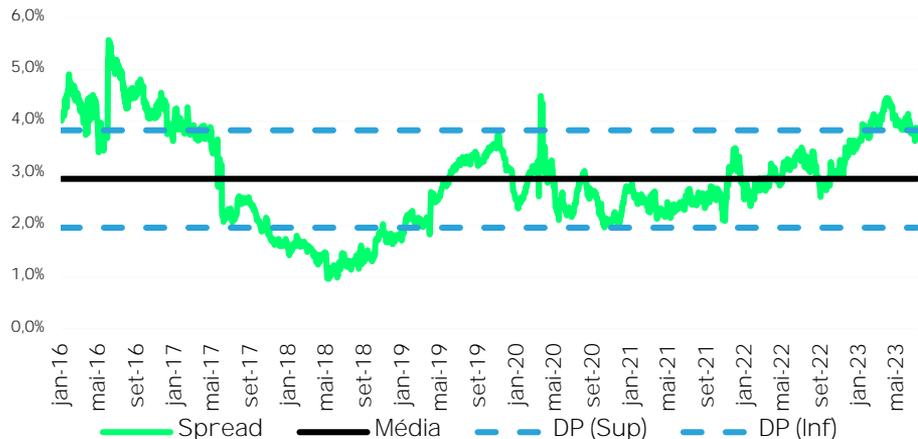


Oportunidades de alocação

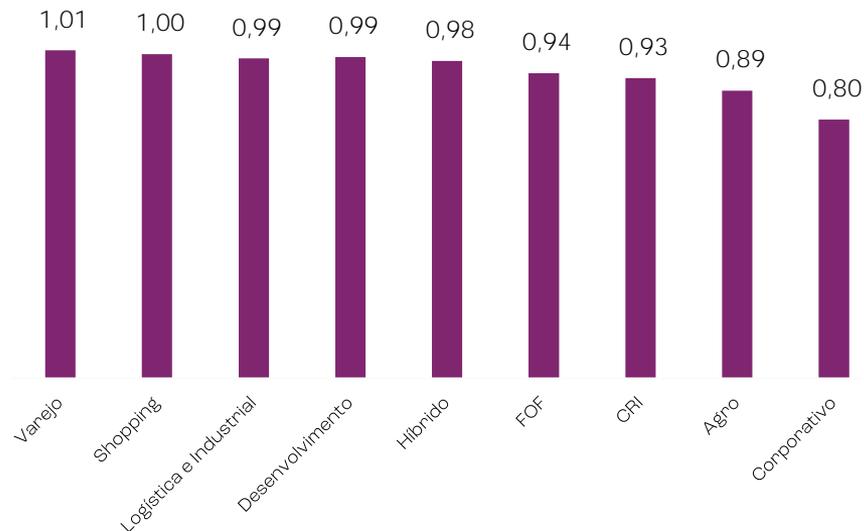
O spread, que é a diferença entre a rentabilidade dos fundos de tijolo do IFIX e a rentabilidade do título do Tesouro Nacional indexado à inflação com prazo comparável (NTN-B 2035), está em níveis superiores à média histórica, o que, no entendimento da Rio Bravo, demonstra potencial apreciação dos fundos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

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.

Spread Dividend Yield Tijolo IFIX vs NTN-B 2035



Relação preço e valor patrimonial do IFIX



Data-base: 19/07/2023.

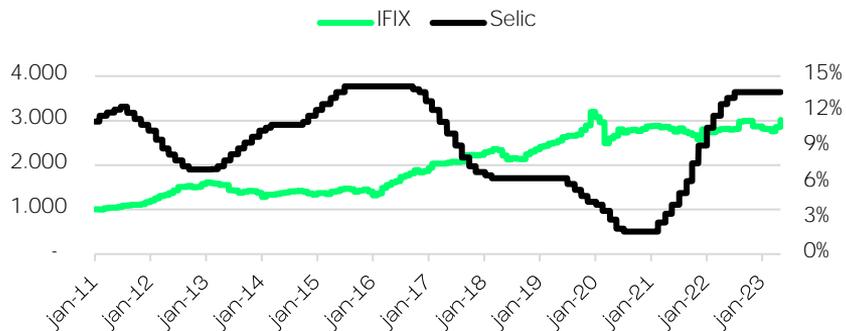
Fonte: Rio Bravo, Bloomberg, Quantum Axis e Tesouro Direto. Conforme páginas 129 e 130 do Prospecto.

Oportunidades de alocação

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.

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

Comparação IFIX vs. SELIC Meta



Fonte: Rio Bravo, Quantum Axis e Banco Central do Brasil. Conforme página 130 do Prospecto.

Relação Risco – Retorno Índices Renda Variável



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

Agenda

1

Sobre a Rio Bravo

2

Mercado de
Fundos
Imobiliários

3

Sobre o varejo

4

Tese de
Investimento e
Visão Geral do
Fundo

5

Pipeline
tentativo de
aquisição

6

Estudo de
Viabilidade

7

Detalhes
da Oferta
e Fatores
de Risco

Sobre o varejo



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 “figital”**.

Principais mudanças comportamentais no consumo e bem-estar

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.

Como isso se reflete no comportamento do consumidor?

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.

Fonte: Global Consumer Insights Pulse Survey, da PwC (edição junho/2022, fevereiro/2023 e junho/2023).
Conforme página 131 do Prospecto.

Sobre o varejo

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.

Aumento da importância do omnichannel

Os varejistas precisam ter pontos de contato eficiente com os consumidores tanto no online quanto no físico.

Exigência dos consumidores em busca de experiência e qualidade

Consumidores querem que a experiência na compra física seja facilitada e melhorada pela tecnologia, o chamado “consumo digital”.

Tendência de aumento do uso do *click and collect*

Experiência de compra tende a aumentar o uso da multicanalidade, com compras online sendo concluídas de forma presencial, levando o consumidor aos pontos físicos.

Consumidores buscam experiências presenciais e digitais dentro das lojas

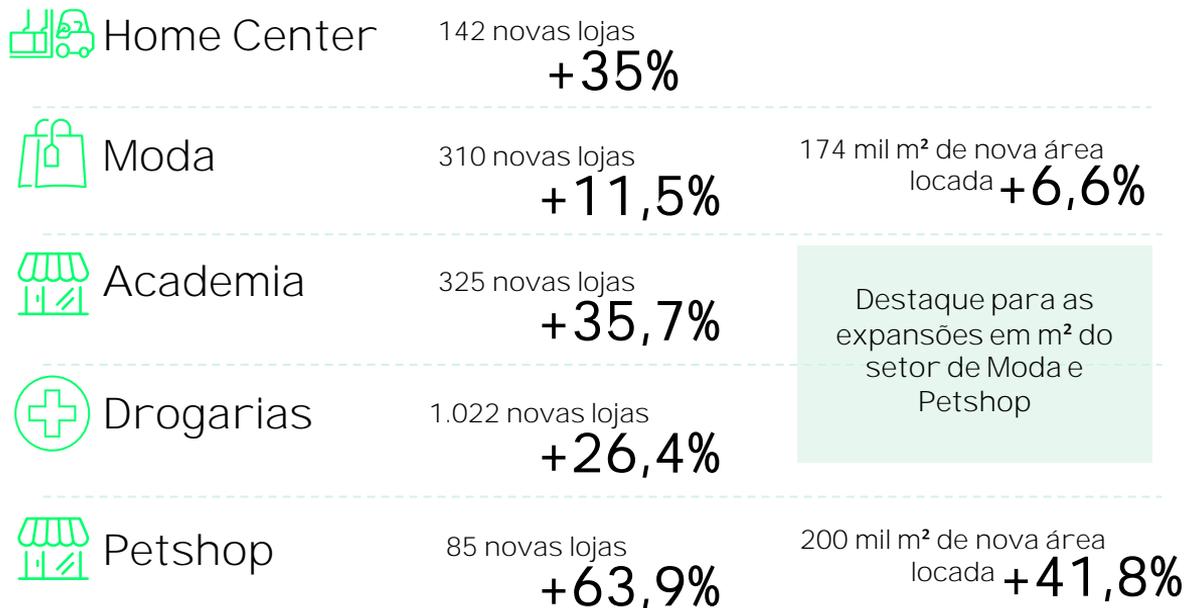
Pergunta: quais os seguintes atributos de compra nas lojas físicas você considera atrativos?



Varejo no Brasil



No Brasil, as grandes redes varejistas continuam expandindo a 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.



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.

Estudo sobre abertura de lojas e ocupação do varejo físico de empresas brasileiras de capital aberto. Comparações consideram período entre 2020 e 2022.

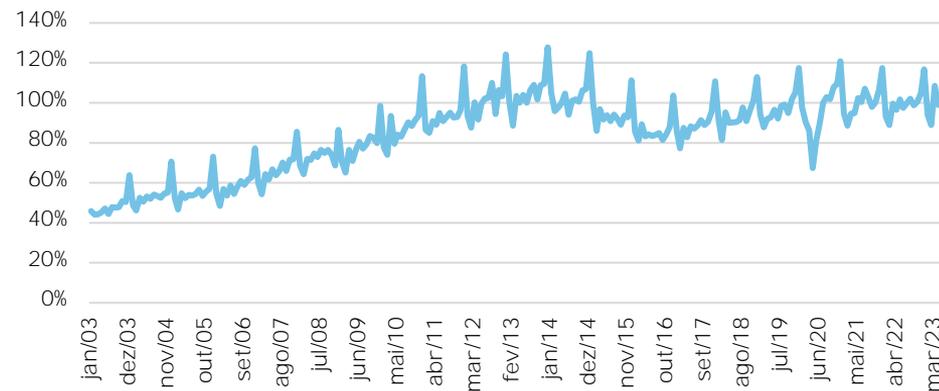
Fonte: Rio Bravo Investimentos, com base nas informações obtidas nos sites de RI de Lojas Renner, Grupo SBF, C&A, Marisa, Arezzo & CO e Riachuelo, Lojas Quero Quero, Mobly, Petz, Smart Fit, Raia Drogasil, Panvel, Pague Menos. Conforme páginas 131 e 132 do Prospecto.

Varejo no Brasil



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, quarta taxa positiva seguida desde janeiro.

Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA)¹Pesquisa Mensal do Comércio (PMC – IBGE) - Volume de vendas varejo ampliado²

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

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

Conforme páginas 132 e 133 do Prospecto.

Agenda

1

Sobre a Rio Bravo

2

Mercado de
Fundos
Imobiliários

3

Sobre o varejo

4

Tese de
Investimento e
Visão Geral do
Fundo

5

Pipeline
tentativo de
aquisição

6

Estudo de
Viabilidade

7

Detalhes
da Oferta
e Fatores
de Risco

O FII Rio Bravo Renda Varejo

*é um fundo com portfólio de imóveis de qualidade, bem localizados e com atributos valorizados pelo varejo.*¹

Pilares estratégicos²:

Fundamento imobiliário: imóveis com atributos valiosos para o varejo

Extração de valor com venda oportunística de ativos

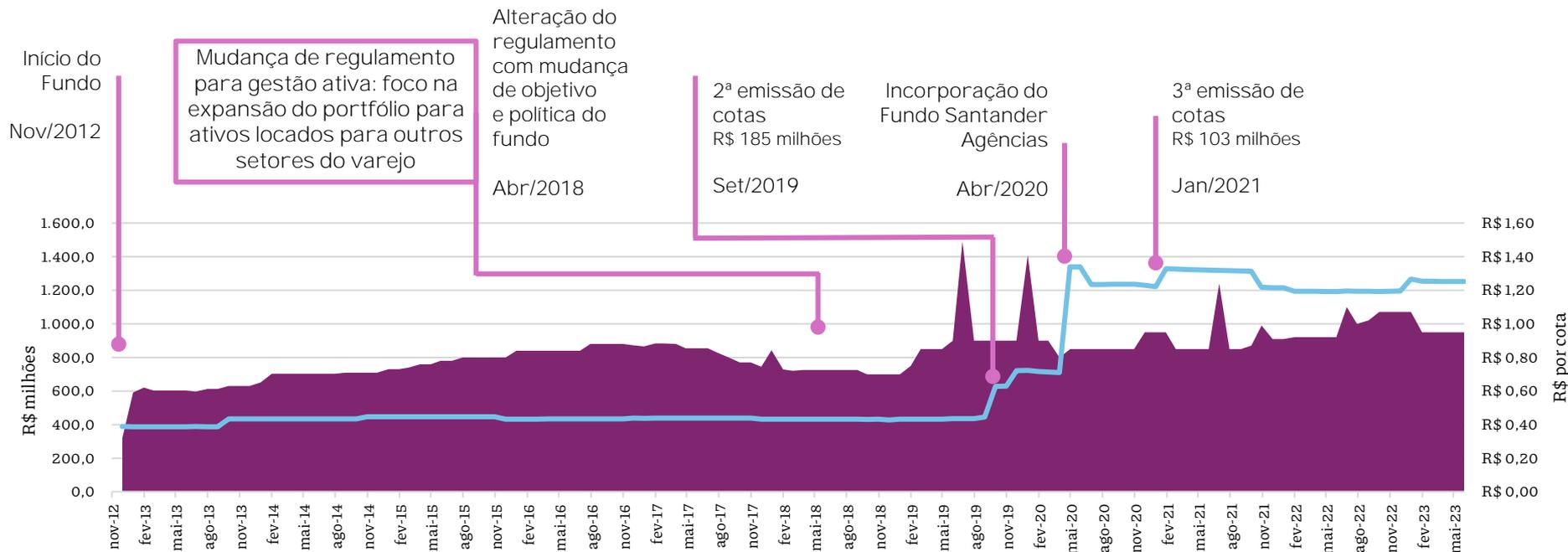
Diversificação do portfólio de imóveis e exposição setorial

¹Conforme página 137 do Prospecto. Tal descritivo do fundo não é a definição da política de investimento que consta em regulamento, e sim uma definição gerencial e de estratégia de portfólio.

²Conforme página 135 do Prospecto.

Histórico 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 valorizadas¹ para o varejo de rua.²



Fonte: Rio Bravo. Data base: maio/2023.

¹Conforme definição e critérios próprios baseados na expertise em gestão imobiliária da Rio Bravo.

²Conforme página 133 do Prospecto.

■ Distribuição de resultados mensal

— Patrimônio Líquido

Visão Geral¹

Estrutura pulverizada e capilaridade.



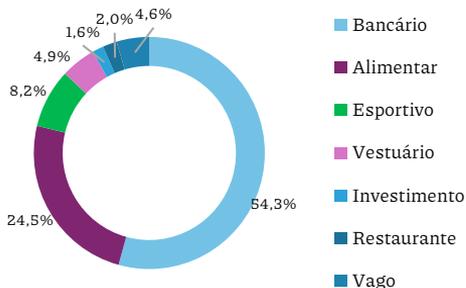
Alavancagem em níveis controlados e necessidade de caixa confortável.

Alavancagem

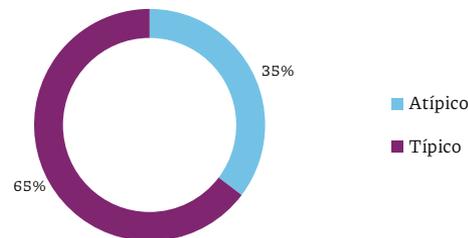
Relação Alavancagem / Patrimônio Líquido	15,1%
Remuneração da Alavancagem	Série 1 - IPCA + 5,30% a.a. Série 2 - IPCA + 5,60% a.a.
Prazo para o Pagamento	Série 1 - 9 anos Série 2 - 15 anos
Saldo devedor	R\$ 189,06 milhões

Diversificação das operações e longo cronograma de vencimento.

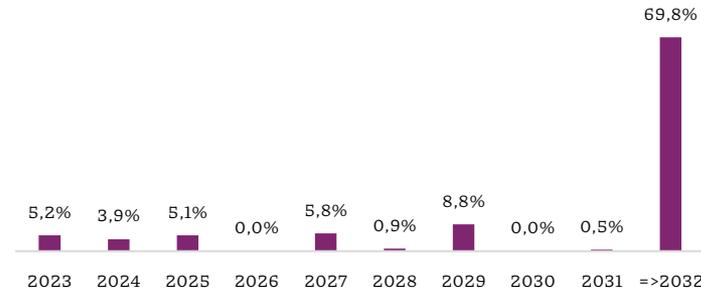
Exposição por setor (% patrimônio)



Tipologia do contrato (% receita contratada)



Cronograma de vencimentos (% receita contratada)



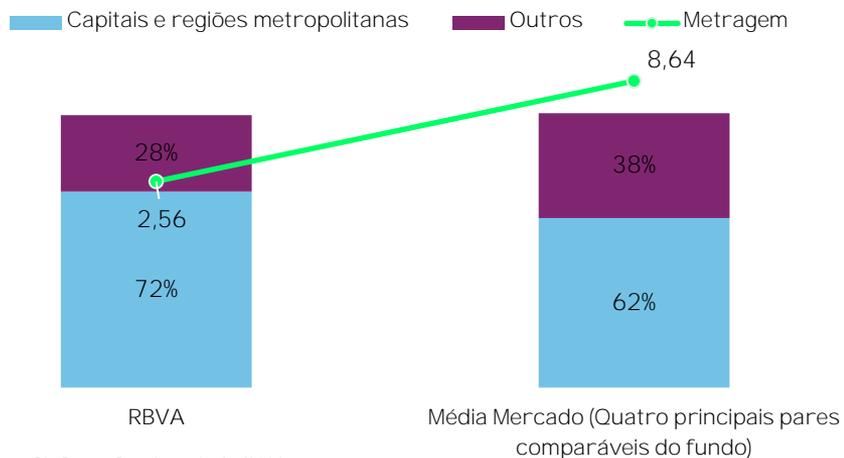
Fonte: Rio Bravo. ¹Conforme páginas 134 e 135 do Prospecto.
Data base: junho/2023.

Pilar 1: fundamento imobiliário¹

Fundamento Imobiliário: qualidade, localização e flexibilidade do portfólio para o longo prazo.

Portfólio com tipologia mais flexível para operações diversas de varejo².

Exposição do portfólio por município (m²)



Fonte: Rio Bravo. Data base: junho/2023

¹Conforme páginas 135 e 136 do Prospecto.

²As informações refletem a visão da Rio Bravo.

Principais pontos para avaliação dos ativos imobiliários²:



Qualidade do inquilino



Tipo de contrato de locação



Boa localização em região consolidada



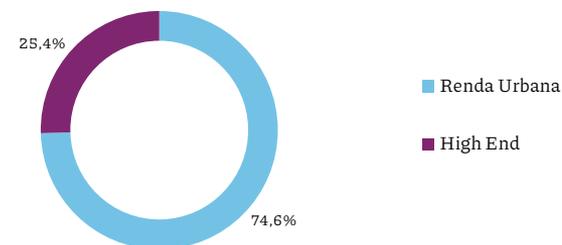
Imóvel com boa disposição e fachada ampla

Pilar 1: fundamento imobiliário¹

Na perspectiva da Rio Bravo, a classificação da tipologia do varejo tem o objetivo de entender qual o tipo de exposição para a marca que o imóvel atende.¹

Imóveis Renda Urbana e *High End* tendem a atrair de maneira diferente os varejistas, que podem 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 assertiva¹².

Tipologia do varejo (% patrimônio)



Renda Urbana¹:

- A conversão de vendas é o principal objetivo da varejista
- Foco em trazer capilaridade para empresas de varejo distribuindo produtos/serviços em pontos de vendas em diversos locais economicamente viáveis
- Exemplo de imóveis Renda Urbana: atacarejos, moda, artigos esportivos

*High End*¹

- O encantamento do cliente é o principal objetivo da varejista
- Imóvel possui valor agregado através do grande potencial de exposição de marca
- Tipicamente localizado nas principais avenidas e ruas do país
- Exemplos de imóveis *high end*: lojas *flagship*, lojas conceito, lojas de experiência

Fonte: Rio Bravo. Data base: março/2023

¹Conforme páginas 136 e 137 do Prospecto.

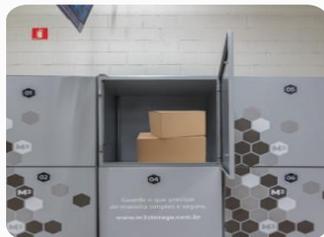
¹²Conforme entendimento da Rio Bravo baseado na sua expertise em gestão imobiliária. As informações refletem a expectativa da Rio Bravo para o Fundo.

Pilar 1: fundamento imobiliário

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

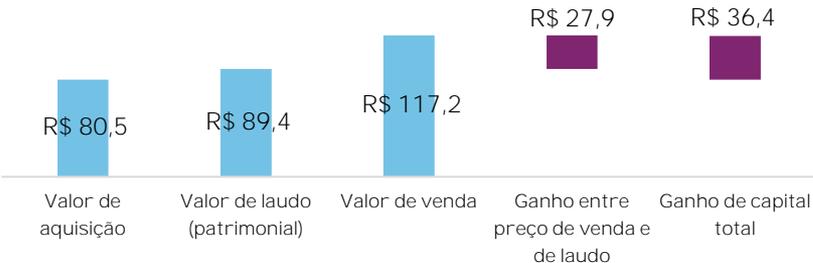
¹Conforme página 137 do Prospecto.

Pilar 2: extração de valor com vendas¹

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.

Histórico de alienações
(em R\$ milhões)

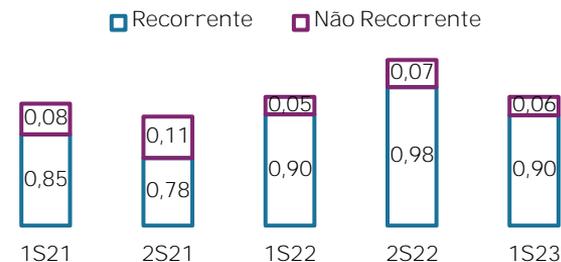


TIR (taxa interna de retorno) média das vendas

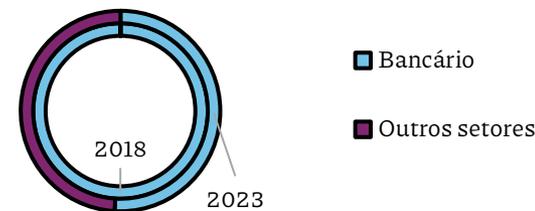
16,5% a.a.

As vendas foram realizadas com uma TIR média de 16,5% a.a. impactando positivamente o resultado não recorrente apurado pelo Fundo.²

Dividendo Mensal Médio (R\$/cota)



Exposição por setor ao longo do tempo
(% patrimônio)



Esta estratégia, junto com as emissões realizadas, ajudou a diminuir a exposição do Fundo às agências bancárias.³

¹Conforme página 138 do Prospecto.

²Fonte: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/1776ed0e-5d9a-4aeb-b085-837ea6c9a52c/bc496cd1-5487-26d0-da07-8a00780e8b15?origin=1>

³Fonte: https://www.riobravo.com.br/wp-content/uploads/2023/07/RBVA11_Webcast_2T_v1.pdf

Pilar 3: diversificação¹

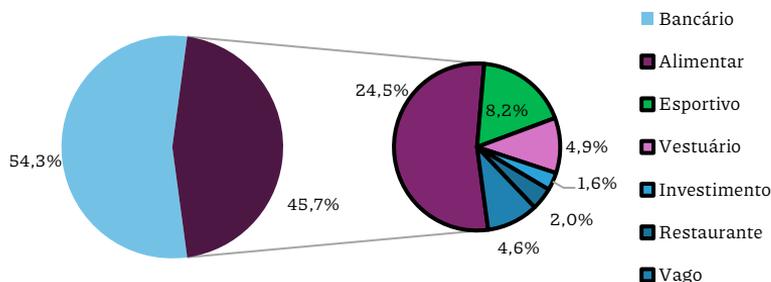
O Fundo aumentou de forma relevante a sua diversificação de inquilinos e a sua exposição a diversos setores do varejo nos últimos anos.²

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.

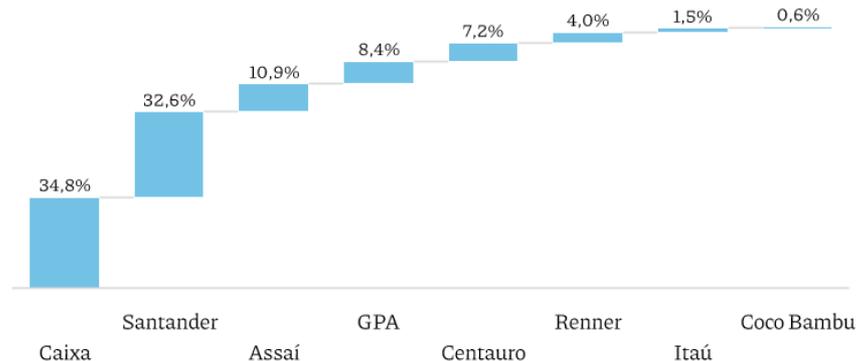
A qualidade dos ativos do Fundo tem a capacidade de atrair locatários de grande porte e baixo risco de crédito.

Não há concentração de locatário, sendo o mais representativo responsável por cerca de 36% da receita contratada do Fundo, conforme gráfico abaixo.

Exposição por setor (% patrimônio)



Participação Locatário (% receita contratada)



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

¹Conforme páginas 138 e 139 do Prospecto.

²Fonte: https://www.riobravo.com.br/wp-content/uploads/2023/07/RBVA11_Webcast_2T_v1.pdf

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

Agenda

1

Sobre a Rio Bravo

2

Mercado de
Fundos
Imobiliários

3

Sobre o varejo

4

Tese de
Investimento e
Visão Geral do
Fundo

5

Pipeline
tentativo de
aquisição

6

Estudo de
Viabilidade

7

Detalhes
da Oferta
e Fatores
de Risco

Pipeline tentativo¹

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.

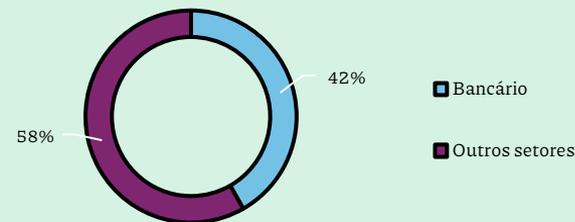
A gestão também pode realizar alocações táticas em fundos imobiliários que considere aderente à estratégia do Fundo e à melhor rentabilização possível dos recursos.

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

A aquisição dos ativos-alvo ainda pelo Fundo está em fase de negociação. Na presente data, não há contrato de compra e venda e/ou qualquer outro instrumento vinculante celebrado com o(s) alienante(s) dos ativos alvo, e a auditoria jurídica completa dos ativos alvo ainda não foi realizada. Dessa forma, não há garantia de que (i) o Fundo investirá nos ativos alvo, e (ii) os investimentos nos ativos alvo, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Material, tendo a Rio Bravo discricionariedade para selecionar outros ativos que não os ativos alvo para investimento pelo Fundo, observado o disposto no Regulamento.

¹Conforme página 140 do Prospecto.

Perspectiva de exposição ao setor pós-oferta (% do patrimônio)



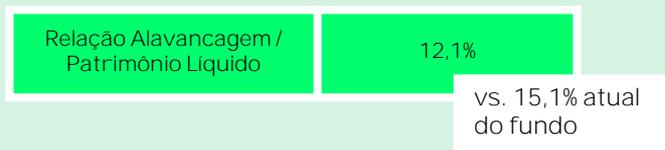
Fonte: Rio Bravo.

A exposição acima tem como premissa a captação total da oferta e alocação nos ativos-alvo. Os dados consideram a perspectiva da exposição do portfólio após a oferta e não devem ser considerados como promessa de alocação.

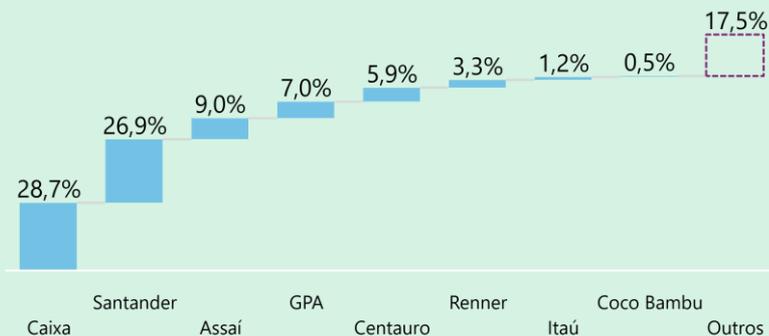
Pipeline tentativo¹

Com a nova alocação nos ativos-alvo, considerando a captação total da oferta, o Fundo poderá reduzir sua alavancagem, aumentar a diversificação de locatários e alongar o prazo dos contratos de locação.

Alavancagem



Carteira de locatários pós-oferta
(% da receita contratada projetada)



Cronograma de vencimentos pós-oferta
(% da receita contratada projetada)



Fonte: Rio Bravo.

A exposição acima tem como premissa a captação total da oferta e alocação nos ativos-alvo. Os dados consideram a perspectiva da exposição do portfólio após a oferta e não devem ser considerados como promessa de alocação.

Para a receita contratada mensal das novas alocações, é considerado um valor de locação a partir do *cap rate* ponderado da tabela de ativos-alvo da página anterior (9,286%) e o prazo de locação dos novos contratos de no mínimo 10 anos.

¹Conforme página 143 do Prospecto.

Agenda

1

Sobre a Rio Bravo

2

Mercado de
Fundos
Imobiliários

3

Sobre o varejo

4

Tese de
Investimento e
Visão Geral do
Fundo

5

Pipeline
tentativo de
aquisição

6

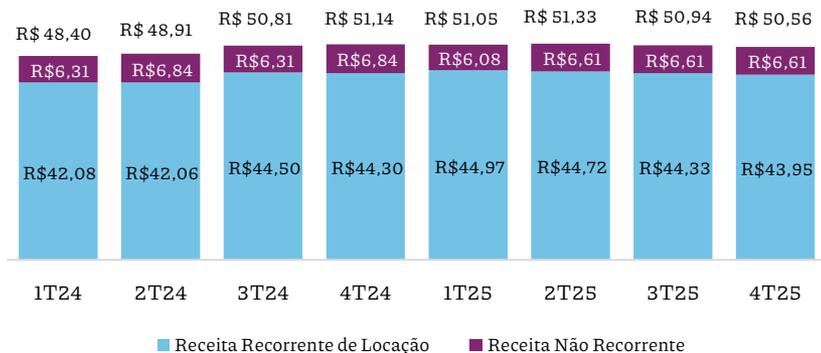
Estudo de
Viabilidade

7

Detalhes
da Oferta
e Fatores
de Risco

Estudo de Viabilidade¹

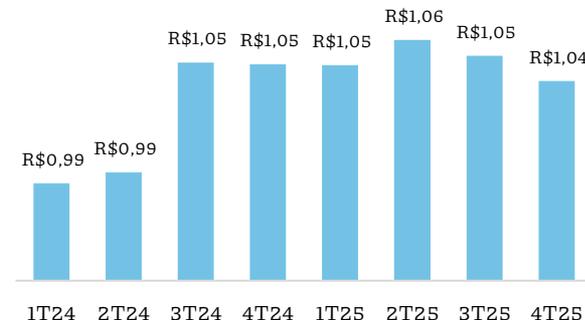
Receita operacional projetada (R\$ milhões)



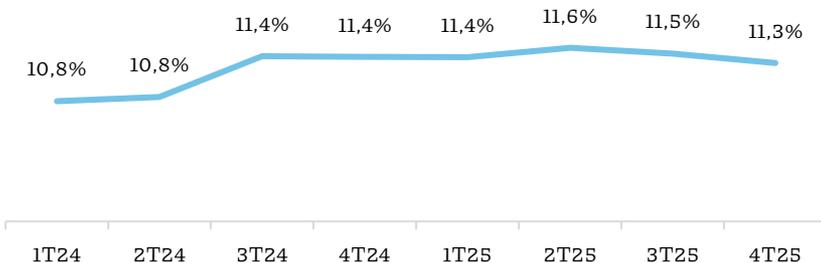
TIR (taxa interna de retorno) projetada para próximos trimestres até 4T25

17,2%
a.a.

Resultado médio mensal projetado (R\$ por cota)



Dividend Yield anual projetado



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.

Fonte: Rio Bravo.
¹Conforme página 144 do Prospecto.

Agenda

1

Sobre a Rio Bravo

2

Mercado de
Fundos
Imobiliários

3

Sobre o varejo

4

Tese de
Investimento e
Visão Geral do
Fundo

5

Pipeline
tentativo de
aquisição

6

Estudo de
Viabilidade

7

Detalhes
da Oferta
e Fatores
de Risco

Detalhes da Oferta



Preço de Emissão	R\$ 107,71
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 2,38 (2,211%)
Preço Efetivo por Cota	R\$ 110,10
Estruturadora	Rio Bravo Investimentos Ltda.
Volume da Oferta	R\$ 298.862.398,45 equivalente a 2.774.695 cotas
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 9.962.097,90 equivalente a 92.490 cotas
Lote Adicional	R\$ 74.715.518,83 equivalente a 693.673 cotas
Valor Mínimo por Investidor	10 cotas
Público-Alvo	Público investidor em geral

As principais características da Oferta encontram-se descritas acima, sem prejuízo das demais disposições que constam do Prospecto e dos demais documentos da Oferta.

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.

Fatores de Risco



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.

Conforme página 15 do Prospecto

Fatores de Risco



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 obrigado 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, conseqüentemente, 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 encontra(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 [...].

Conforme página 16 do Prospecto

Fatores de Risco



(ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários 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 locais, 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

Conforme página 17 do Prospecto

Fatores de Risco



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

Conforme página 18 do Prospecto

Fatores de Risco

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

Conforme página 19 do Prospecto

Fatores de Risco

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário e locatário dos imóveis que compõem 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 de 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

Conforme página 20 do Prospecto

Fatores de Risco



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, conseqüentemente, 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

Conforme página 21 do Prospecto

Fatores de Risco

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 conseqüentemente, 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

Conforme página 21 do Prospecto

Fatores de Risco



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

Conforme página 22 do Prospecto

Fatores de Risco



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

Conforme página 23 do Prospecto

Fatores de Risco



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.

Conforme página 24 do Prospecto

Fatores de Risco

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.

Conforme página 24 do Prospecto

Fatores de Risco

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

Conforme página 25 do Prospecto

Fatores de Risco



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 inscritas 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

Conforme página 26 do Prospecto

Fatores de Risco

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

Conforme página 27 do Prospecto

Fatores de Risco



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, conseqüentemente, 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

Conforme página 27 do Prospecto

Fatores de Risco



Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que componham 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. A despeito 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

Conforme página 28 do Prospecto

Fatores de Risco



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

Conforme páginas 28 e 29 do Prospecto

Fatores de Risco



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.

Conforme páginas 29 e 30 do Prospecto

Contatos



Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

Att.:

Daniel Sandoval, Vanessa Valente e Keite Bianconi

Tel.: (11) 3509 6600

E-mail:

daniel.sandoval@riobravo.com.br

vanessa.valente@riobravo.com.br

keite.bianconi@riobravo.com.br

BANCO ITAÚ BBA S.A

Att.:

Guilherme Maranhão

Luiz Felipe Ferraz

Felipe Almeida

Rogério Cunha

Rodrigo Melo

Fernando Shiraishi Miranda

Flavia Neves

Gustavo dos Reis

Raphael Tosta

Rodrigo Tescari

Joao Pedro C. Castro

Tel: (11) 3708-8800

IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br

Acesso aos documentos da Oferta

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, **clique em “Produtos e Soluções”**; **clique em “Investimento Imobiliário”**; **nesta página, desça a barra de rolagem até “Lista Completa”**; **digite o nome do Fundo no campo disponível “FII RIO BRAVO RENDA VAREJO”**; **clique no link do nome do Fundo**; **nesta página clique em “Todas as Notícias”**, **selecione “2023” e localize o Prospecto.**

Coordenador Contratado

Para acesso ao Prospecto, consulte a página do Fundo no endereço: <https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste website, **selecione “Ver mais”, depois selecione “Rio Bravo Renda Varejo - FII”**, **localize “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

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, **clique em “Exibir Filtros”**; **digite no campo “Nome do Fundo” o nome “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII”**; **clique no link do nome do Fundo**; **acesse o sistema Fundos.Net e, então, localize 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, **acesse a aba “Produtos e Serviços”, em “Solução para Emissores”, localize “Ofertas Públicas” e clique em “saiba mais”, clique em “Ofertas em andamento”, selecione “Fundos”, clique em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII - 4ª Emissão” e, então, localize o “Prospecto”**)



www.riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ. 32, 04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600