

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Rio Bravo Investimentos

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV
Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Novembro, 2019



Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Gestora de recursos com 19 anos de experiência e R\$13,8 bilhões sob gestão, dos quais R\$11 bilhões em fundos imobiliários.

Desde 2001 fazemos gestão de fundos imobiliários e estruturação de CRIs

Fundo de CRI de R\$100 milhões¹ com mais de 50% dos ativos em fase avançada de estruturação.

Experiência em crédito, securitização de recebíveis e originação.

Para mais informações, acesse “XI. Principais Prestadores de Serviços do Fundo” constantes na página 35 do Prospecto Preliminar.



1 – considera colocação integral da oferta primária

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Índice

A Rio Bravo Investimentos

Panorama do Mercado

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Estudo de Viabilidade

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



A Rio Bravo Investimentos
Quem somos

RIO BRAVO

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

FOSUN

A Fosun é uma multinacional fundada em 1992 em Shanghai, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões e está listada na Bolsa de Valores de Hong Kong (00656.HK) desde 2007. Com sede na China, através de tecnologia e inovação, tem como missão servir famílias do mundo inteiro.

R\$ 13,8 Bi

sob gestão

Controlador
desde 2016

FOSUN 复星

Para mais informações, acesse "[XI. Principais Prestadores de Serviços do Fundo](#)" constantes na página 35 do Prospecto Preliminar.

4

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

A Rio Bravo Investimentos
Quem somos

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

A Rio Bravo é pioneira em Fundos de Investimento Imobiliário (FII) no Brasil e um dos principais players, atuando em estruturação, administração, e gestão deste produto.

Nós atualmente administramos um portfólio de 29 FIIs e atuamos como um dos principais players da indústria desde 2001, atuando tanto em operações estruturadas através de fundos fechados quanto em fundos listados e negociados em Bolsa.

Na nossa visão, os FIIs são um eficiente veículo de investimento que oferece exposição ao mercado imobiliário através de uma legislação específica de benefício fiscal.

Adicionalmente, os FIIs proporcionam liquidez diferenciada por serem negociados em Bolsa e baixo investimento de capital quando comparados a ativos reais.

R\$ 11,0 Bi

sob gestão

Fundos de
Investimento Imobiliário

29

Para mais informações, acesse "[XI. Principais Prestadores de Serviços do Fundo](#)" constantes na página 35 do Prospecto Preliminar.

5

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

A Rio Bravo Investimentos

Quem somos – Fundos Imobiliários de Gestão Ativa



Rio Bravo Crédito Imobiliário I

Rio Bravo Crédito Imobiliário II

BB Recebíveis Imobiliário FII

JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista

R\$ 235 MM

em valor de mercado

Foco em rentabilidade através de antecipação de recursos e ganho de capital



RIO BRAVO RENDA VAREJO

Foco em gestão e locação de estabelecimentos e lojas comerciais

R\$ 750 MM

em valor de mercado

DESTAQUES DO FUNDO

Loja flagship da Centauro na Avenida Paulista

Participação no Iguatemi Faria Lima

Conjunto de agências da Caixa Econômica Federal



RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA

Gestão e locação de lajes corporativas

R\$ 370 MM

em valor de mercado

DESTAQUES DO FUNDO

6 andares do JK Financial na Juscelino Kubitschek

6.200 m² do Continental Square na Vila Olímpia



RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL

Gestão e locação de ativos voltados para ensino

R\$ 120 MM

em valor de mercado

DESTAQUES DO FUNDO

Kroton como locatária principal, maior instituição de ensino privado do país



RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA

Gestão e locação de galpões logísticos

R\$ 560 MM

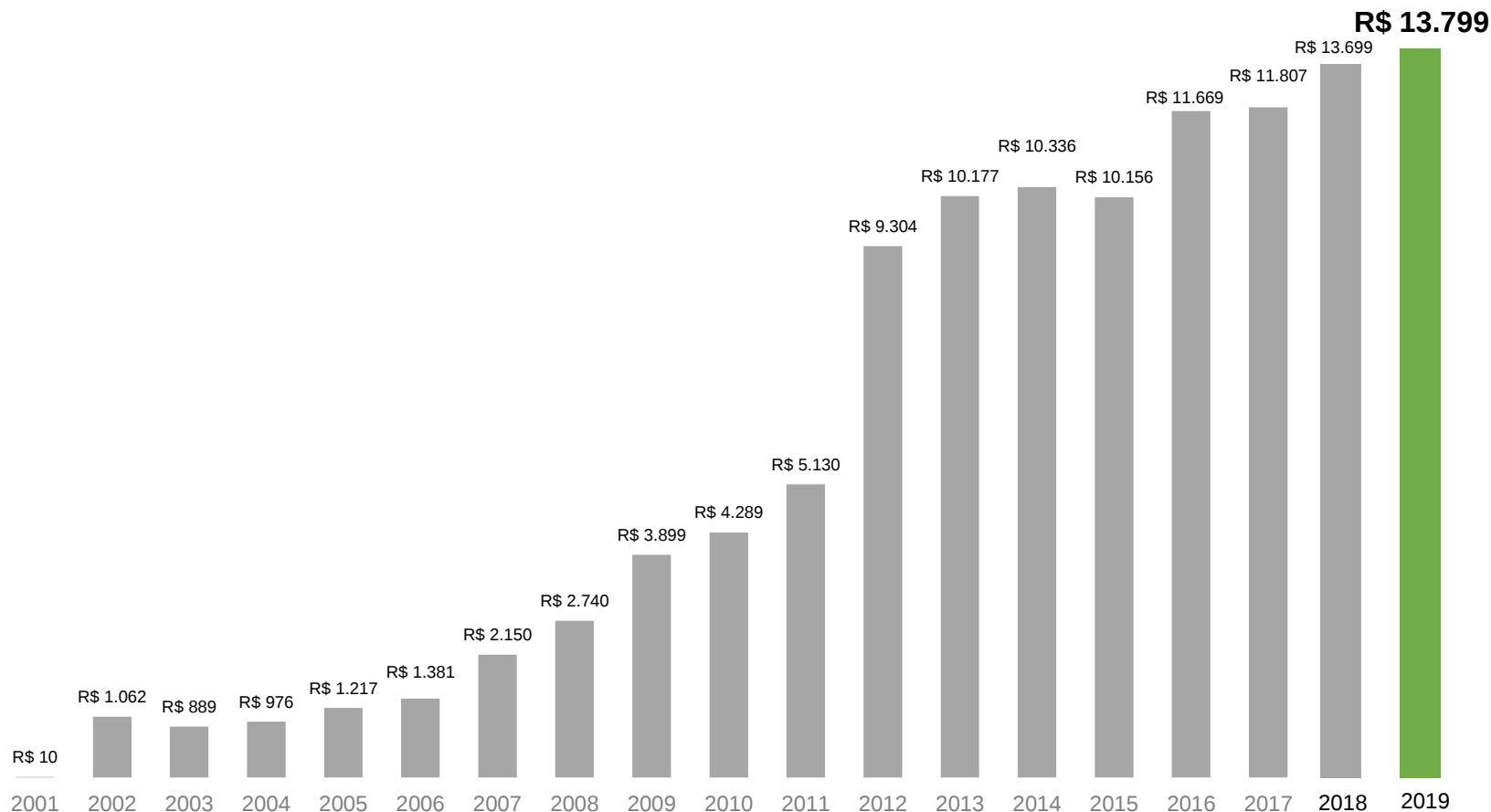
em valor de mercado

DESTAQUES DO FUNDO

2 Galpões Logísticos em Duque de Caxias com somando mais de 95 mil m²

Galpão Logístico na Anchieta com 81 mil m²

Evolução de AuM
Em R\$ MM



Nossa História

2000

Fundação da Rio Bravo.

2004

Lançamento do Rio Bravo Fundamental.

2009

Lançamento FII Rio Bravo Renda Corporativa.

2013

Lançamento do primeiro Fundo de Fundos Imobiliários.

2016

A Rio Bravo passa a fazer parte do Grupo Fosun.

2019

Lançamento do Rio Bravo Renda Educacional.

2001

Lançamento de Fundos Imobiliários.

2008

Lançamento do Rio Bravo Crédito Privado.

2012

Lançamento primeiro fundo imobiliário de CRIs.

2015

Início do Rio Bravo Pandas FIC FIM.

2018

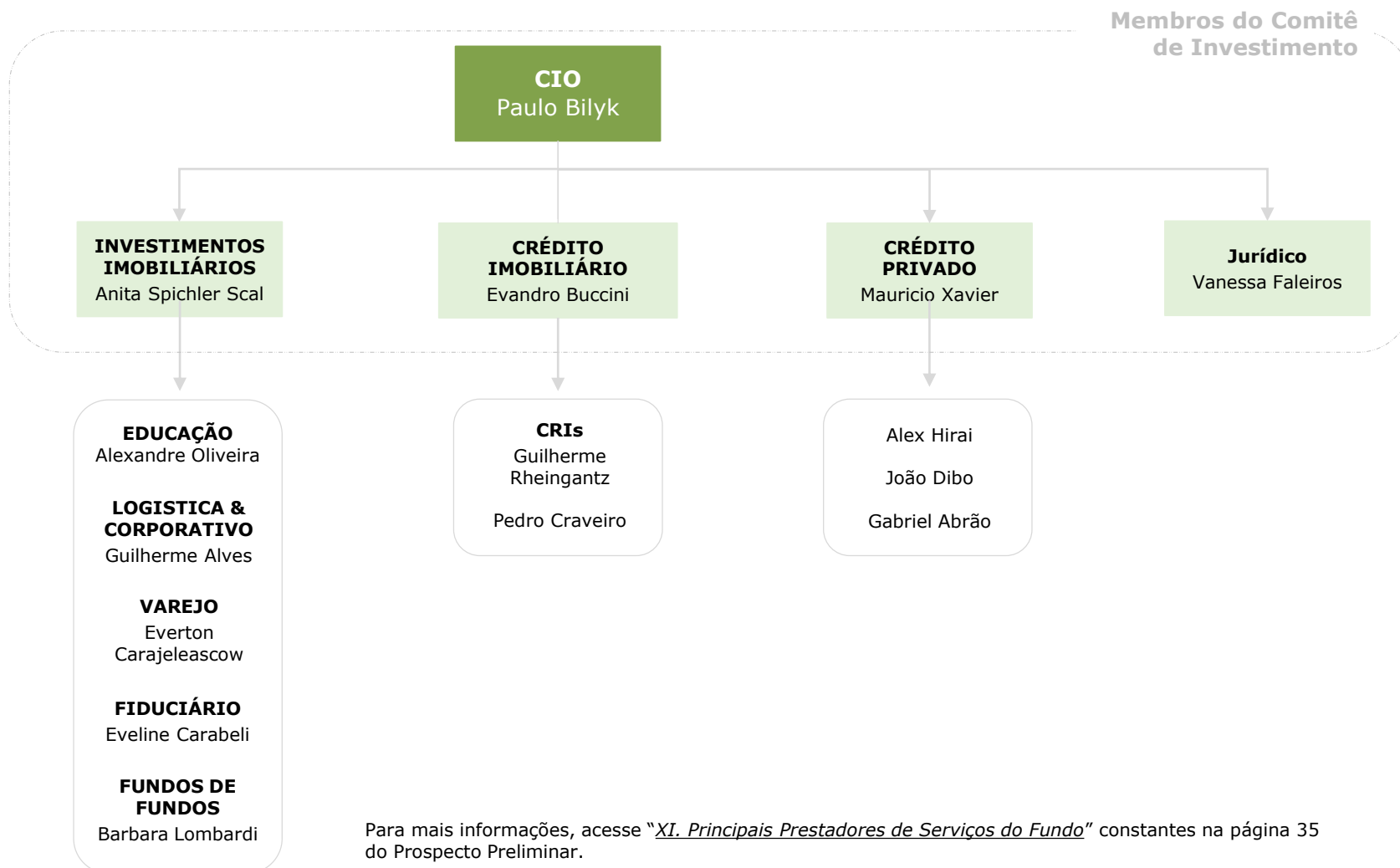
Lançamento do FII de logística e do Rio Bravo Renda Varejo.

Para mais informações, acesse "[XI. Principais Prestadores de Serviços do Fundo](#)" constantes na página 35 do Prospecto Preliminar.

8

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Organograma



A Rio Bravo Investimentos Equipe de Investimentos

PAULO BILYK – CIO

Paulo A. P. Bilyk é o chief investment officer da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios- fundadores da empresa em 2000. Nessa função Paulo coordena todas as estratégias de investimentos da Rio Bravo. Ele é membro da diretoria executiva da empresa e de seu comitê de remuneração.

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

Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itautec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil.

Paulo Bilyk formou-se em administração pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy em 1992.

Para mais informações, acesse "[XI. Principais Prestadores de Serviços do Fundo](#)" constantes na página 35 do Prospecto Preliminar.

GUSTAVO FRANCO - Sr Economic Advisor

Foi Presidente do Banco Central do Brasil, e também Diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda, entre 1993 e 1999. Neste período de grandes mudanças, Gustavo teve participação central na formulação e operacionalização do Plano Real, bem como nos debates associados à estabilização e às reformas. Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais.

Gustavo participa de diversos conselhos consultivos e de administração, e ainda mantém atividade acadêmica e escreve regularmente para jornais e revistas. É professor do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro desde 1986. Tem catorze livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas. É bacharel (1979) e mestre (1982) em economia pela PUC do Rio de Janeiro e PhD (1986) pela Harvard University.

Membro do comitê de crédito da Rio Bravo.

Para mais informações, acesse "[XI. Principais Prestadores de Serviços do Fundo](#)" constantes na página 35 do Prospecto Preliminar.

A Rio Bravo Investimentos

Equipe de Investimentos

EVANDRO BUCCINI - Diretor

Iniciou a carreira na área de multimercado e renda fixa da Rio Bravo em 2008. Em 2012 se tornou economista da empresa atendendo todas as áreas de gestão e clientes. Em 2015 assumiu posição de economista chefe da Rio Bravo.

Foi responsável pela criação dos modelos quantitativos do Rio Bravo Pandas e membro do comitê de gestão do Rio Bravo Apollo. Membro do comitê de crédito. Atualmente coordena as estratégias de crédito, multimercados e ações.

Formado em Economia na FEA-USP com um semestre cursado na Universidade Bocconi, em Milão. Mestre em Economia e Finanças pelo Insper. Possui certificações CFP® e CGA.

MAURICIO XAVIER - Diretor

Mauricio Xavier juntou-se à Rio Bravo em 2016 e possui mais de 18 anos de experiência no mercado financeiro brasileiro e internacional nas áreas de Corporate & Investment Banking, com ênfase na estruturação de operações de financiamentos corporativos e de projetos. Trabalhou em importantes grupos financeiros, tais como: Caixa Geral de Depósitos, BNP Paribas, Bank of America e IFC (World Bank).

Mauricio possui MBA pela Universidade de Chicago, Booth School of Business e é formado em Engenharia Civil pela Universidade de São Paulo. Realizou curso de Leadership in Financial Organizations na Harvard Business School.

ANITA SCAL - Diretora

Mais de 13 anos na Rio Bravo, atuando em investimentos imobiliário.

VANESSA FALEIROS - Diretora

Mais de 12 anos de experiência em estruturação de operações de mercado de capitais com passagens pelo Unibanco, Levy e Salomão e Vaz Barreto Shingaki e Oioli Advogados

A Rio Bravo Investimentos

Equipe de Investimentos

GUILHERME RHEINGANTZ - Analista Crédito Imobiliário

Guilherme juntou-se à Rio Bravo em 2019 como analista e possui 5 anos de experiência profissional com foco em operações financeiras no setor imobiliário.

Trabalhou como Analista de Private Equity na CIX Capital, gerindo e estruturando fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e club deals;

Foi Analista na Forte Securitizadora S.A. nas áreas de Finanças Estruturadas/Risco de Crédito e Gestão de Portfólio; Trabalho como Analista de Operações Financeiras na Gafisa S.A.;

Graduado em Administração de Empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo;
Cursou Valuation e Modelagem Financeira na FK Partners (Preparação Wall Street);

JOÃO DIBO

Analista da Rio Bravo desde 2018. Antes disso trabalhou na Quatrinvest por dois anos cobrindo os setores de Varejo, Alimentos & Bebidas, Mineração e Papel & Celulose.

Graduado em Economia na ESALQ-USP e candidato ao Level III do CFA.

ALEX HIRAI

Alex Hirai possui 8 anos de experiência no mercado financeiro e se juntou à Rio Bravo em 2017.

Antes de integrar a equipe da Rio Bravo, desempenhou as funções de Analista Sênior na área de Fusões e Aquisições do Banco Caixa Geral, do Haitong Banco de Investimento (Ex-Banco Espírito Santo) e como consultor na área de finanças corporativas da consultoria EY Brasil.

É bacharel em Administração de Empresas pela University of North Alabama, pós-graduado em finanças pelo Instituto de Ensino e Pesquisa (INSPER) e candidato ao Level III do CFA.

PEDRO CRAVEIRO

Pedro Craveiro juntou-se à Rio Bravo em 2018 como analista em Investimentos Ilíquidos, área responsável em avaliar oportunidades nos setores de healthcare, serviços financeiros, varejo e real estate para o capital da FOSUN, acionista controlador da Rio Bravo.

Anteriormente trabalhou na Rio Bravo Advisory, boutique de M&A e Project Finance.

Pedro é graduado em administração de empresas pelo Insper.

Parceiros

Mercado Imobiliário



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Índice

A Rio Bravo Investimentos

Panorama do Mercado

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Estudo de Viabilidade

Características da Oferta

Fatores de Risco

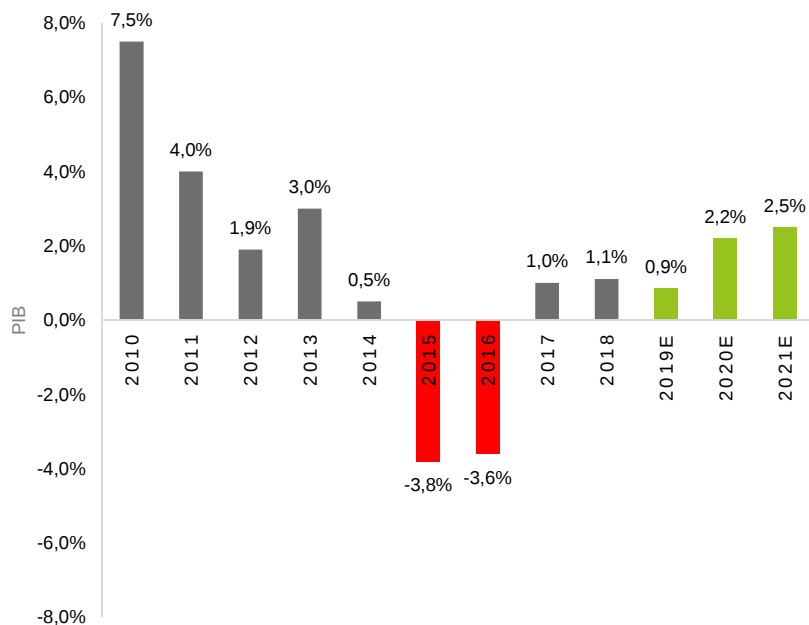
Contatos



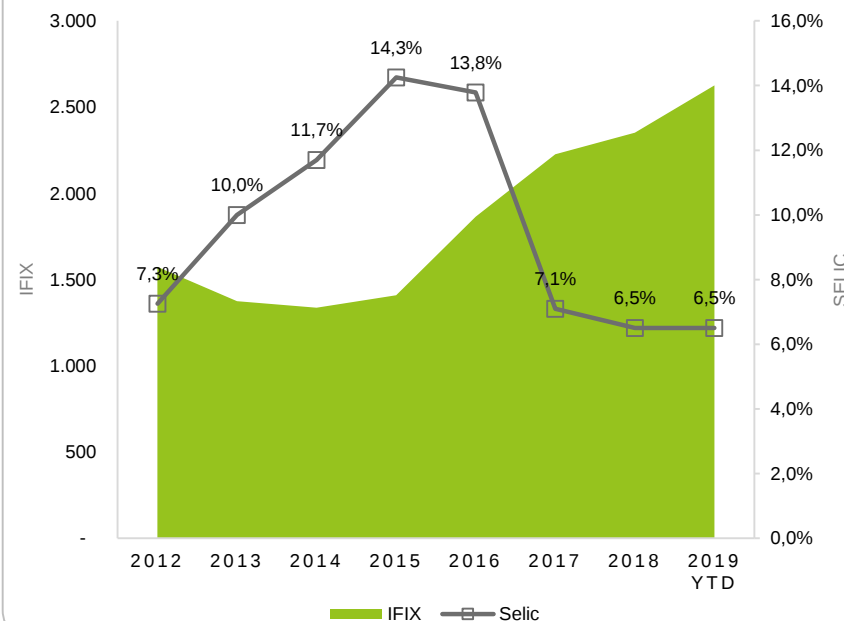
Panorama do Mercado Macroeconômico

- Redução da taxa de juros e recuperação da impulsionaram a recuperação do setor imobiliário
- O IFIX, índice de fundos imobiliários listados na B3, sobe 20% em 12 meses. No período, o CDI rende 6,2%.

PIB - Histórico



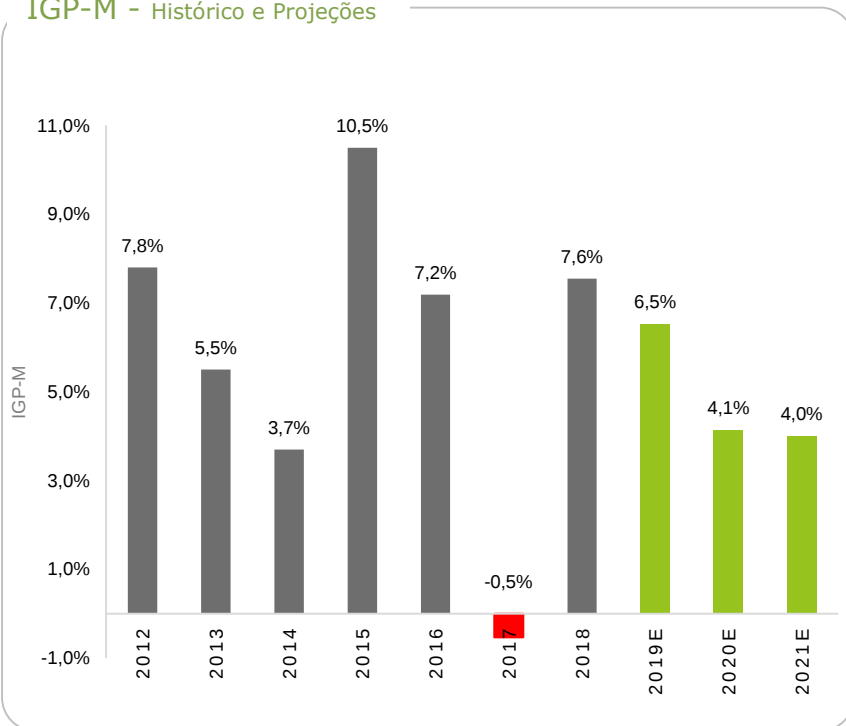
IFIX vs. SELIC - 1S19



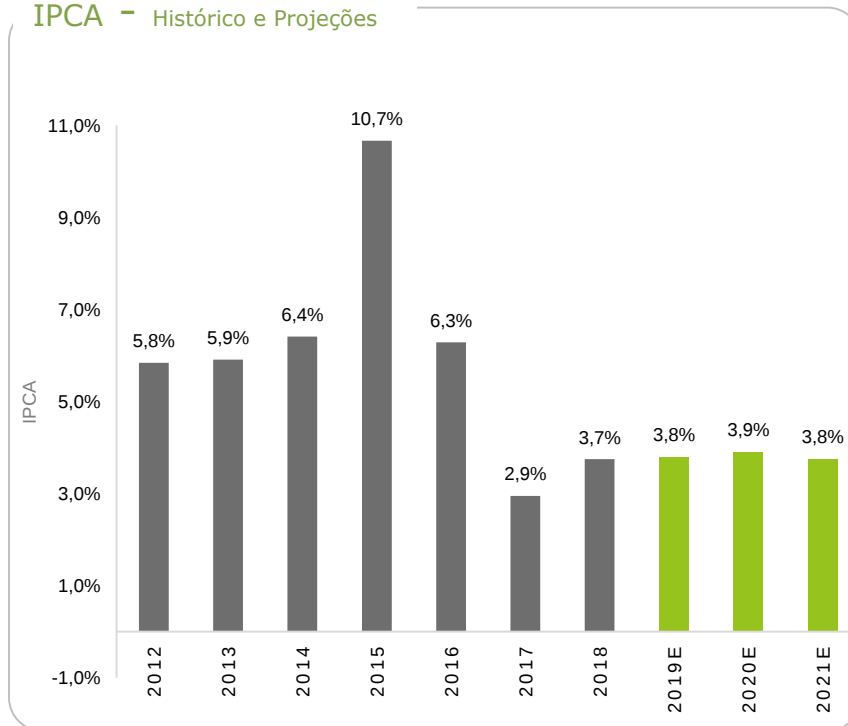
Fonte: Boletim Focus (1S19)

Panorama do Mercado Macroeconômico

IGP-M - Histórico e Projeções



IPCA - Histórico e Projeções



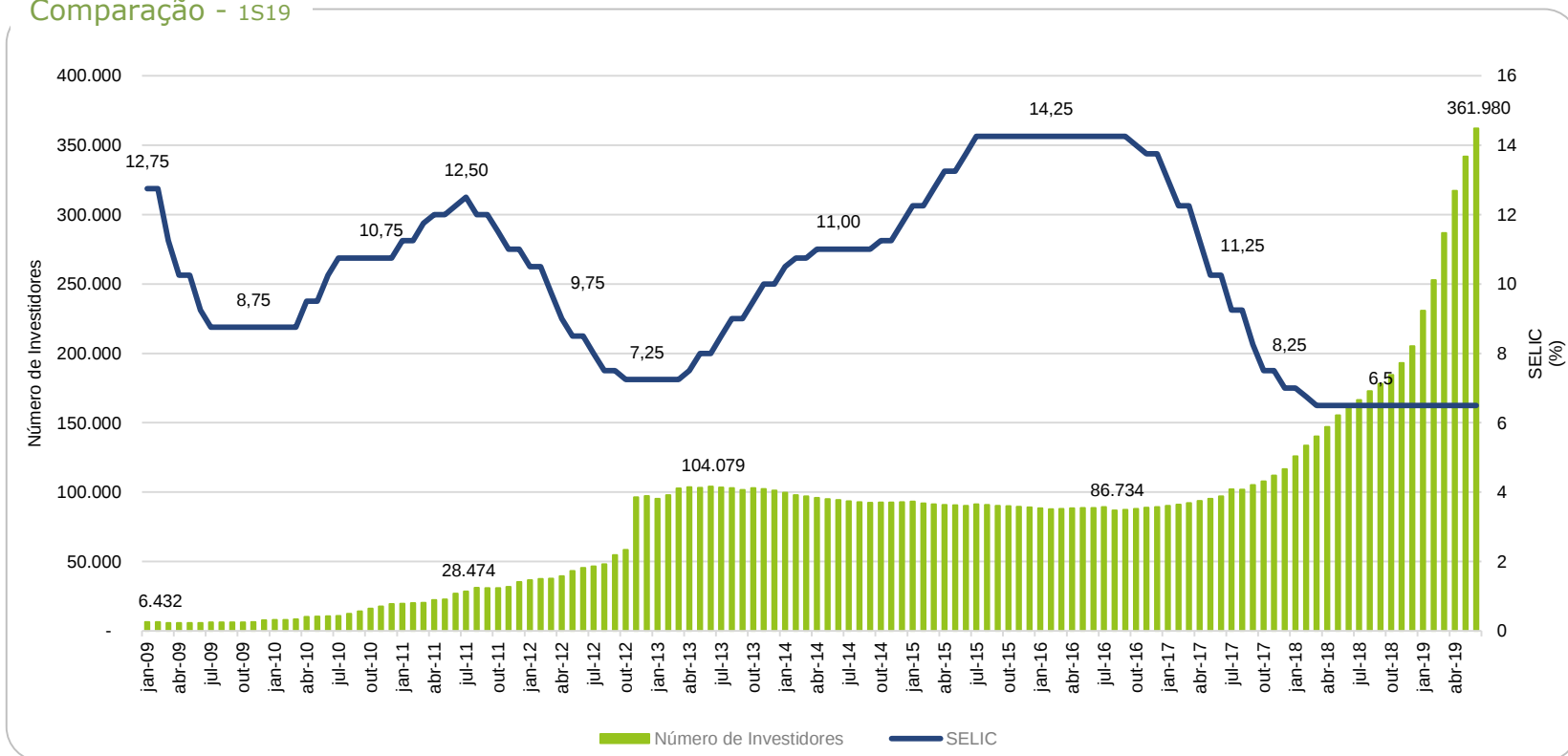
Fonte: Boletim Focus (1S19)

Panorama do Mercado

FII - Número de Investidores vs. SELIC

- Crescimento significativo no número de investidores em FII buscando maiores retornos que a Selic
- Queda do retorno de títulos públicos atraindo também investidores institucionais

Comparação - 1S19



Fonte: B3 - 1S19

17

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

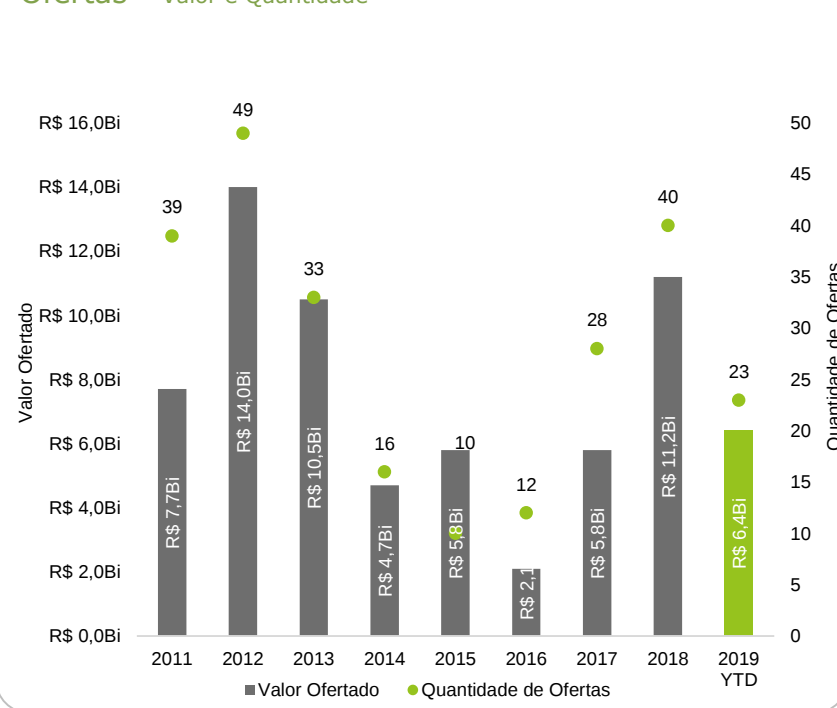
Panorama do Mercado

FII - Market Cap & Ofertas

Market Cap vs. IFIX - 1S19



Ofertas - Valor e Quantidade



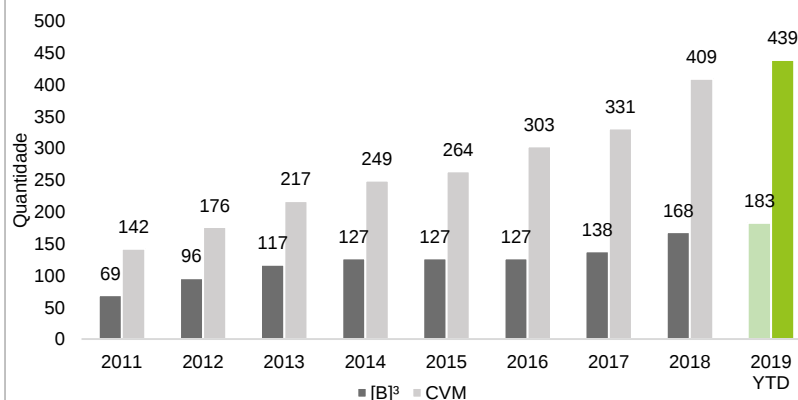
Para mais informações, acesse "[VI. Breve Descrição sobre o Segmento Imobiliário](#)" constantes na página 30 do Prospecto Preliminar.

Fonte: B3 - 1S19

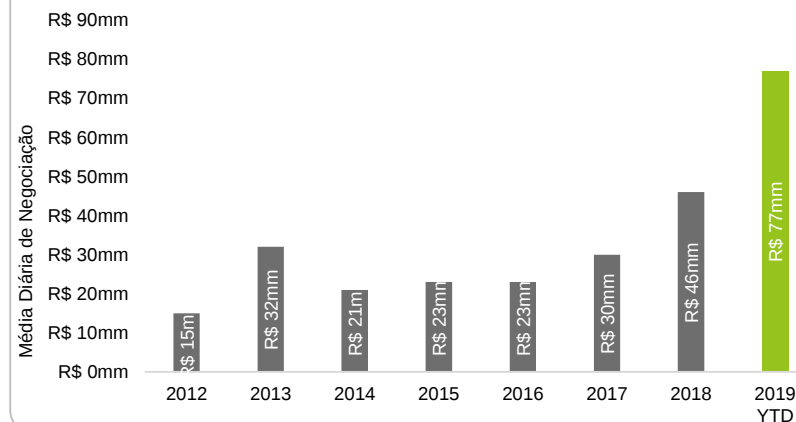
Panorama do Mercado

FII - Número de Fundos e Participação Investidores

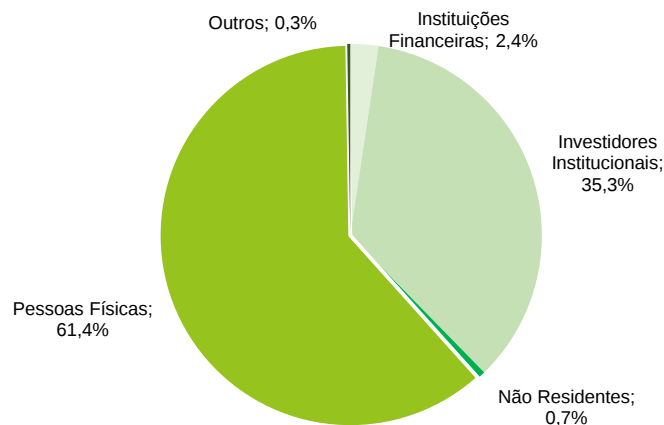
Nº de Fundos
B3 e CVM



Média Diária
1S19



Participação Investidores
Em %



Para mais informações, acesse "[VI. Breve Descrição sobre o Segmento Imobiliário](#)" constantes na página 30 do Prospecto Preliminar.

Fonte: B3 – 1S19

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Índice

A Rio Bravo Investimentos

Panorama do Mercado

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Estudo de Viabilidade

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Sobre – Principais Características do Fundo

Capacidade de originação própria

Equipe com experiência no
setor imobiliário e em crédito

Contatos no setor imobiliário
para acessar diretamente
empreendedores

Originar e estruturar
operações com melhor perfil
risco x retorno

Reduzir custos para emissor

Dar maior agilidade nas
operações

Contribui para redução de
custos para o fundo e para o
emissor e aumento do retorno
total

Ativos com Risco vs Retorno

Sem carência

Juros e Amortizações
Mensais

Garantias fortes

Taxas customizadas de acordo
com perfil de construção e
geração de caixa de cada
projeto

Fundo de Reserva de acordo
com a possível necessidade de
pagamento

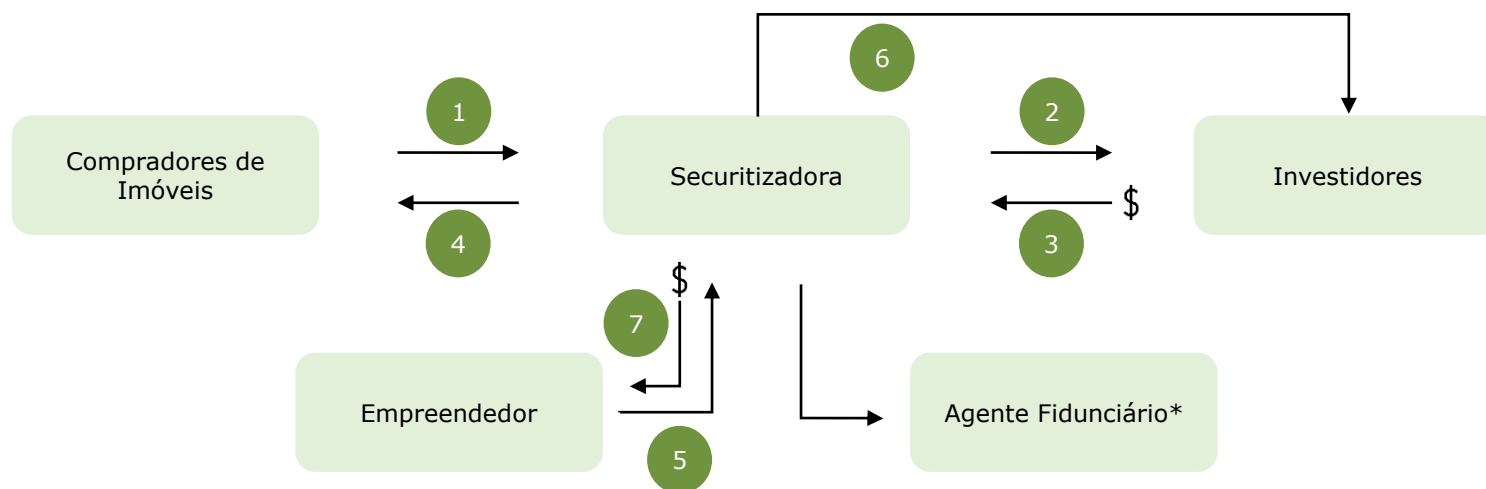
Possibilidade de vendas no secundário

Explorar oportunidades de
compra e venda no mercado
secundário com o objetivo de
ganho de capital

Para mais informações, acesse "[Sumário do Fundo](#)" constante na página 30 do Prospecto Preliminar.

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Sobre – Estrutura de um CRI



1. Cessão dos direitos creditórios / fluxo financeiro
2. Emissão CRI lastreados em recebíveis imobiliários / Colocação no mercado
3. Captação de recursos
4. Monitoramento da carteira de recebíveis imobiliários
5. Cessão de Garantias para a operação
6. Remuneração aos investidores de acordo com o estabelecido no Termo de Securitização
7. Entrega dos recursos para o empreendedor para os devidos fins

*Representante dos Investidores

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Sobre – Tipo de Operações

Loteamentos

Lastro em recebíveis de loteamento em construção ou entregue.

Resorts

Lastro em recebíveis de vendas fracionadas de resort ou venda de direito real de uso, durante o período de obras ou quando o empreendimento estiver performado.

Shoppings Centers

Lastro proveniente de aluguéis e fluxo de estacionamento para shopping em construção, expansão ou finalizado.

Incorporações

Lastro em recebíveis de apartamentos e salas comerciais em construção ou após o Habite-se.

Corporativo

Operações de Sale & Lease Back e Built-to-suit.

Aluguéis

Lastro em recebíveis de aluguel de imóveis prontos.

Máquinas e Peças

Lastro nos recebíveis de compra e venda de máquinas e equipamentos agrários.

Produção Agrícola e Pecuária

Lastro na criação, produção, beneficiamento ou estoque ligados à atividade agrícola.

Produção de Energia e Florestas

Lastro no recebível proveniente de venda de energia e madeira.

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Processos de Investimento



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Índice

A Rio Bravo Investimentos

Panorama do Mercado

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Estudo de Viabilidade

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



Características da Oferta

Estudo de Viabilidade

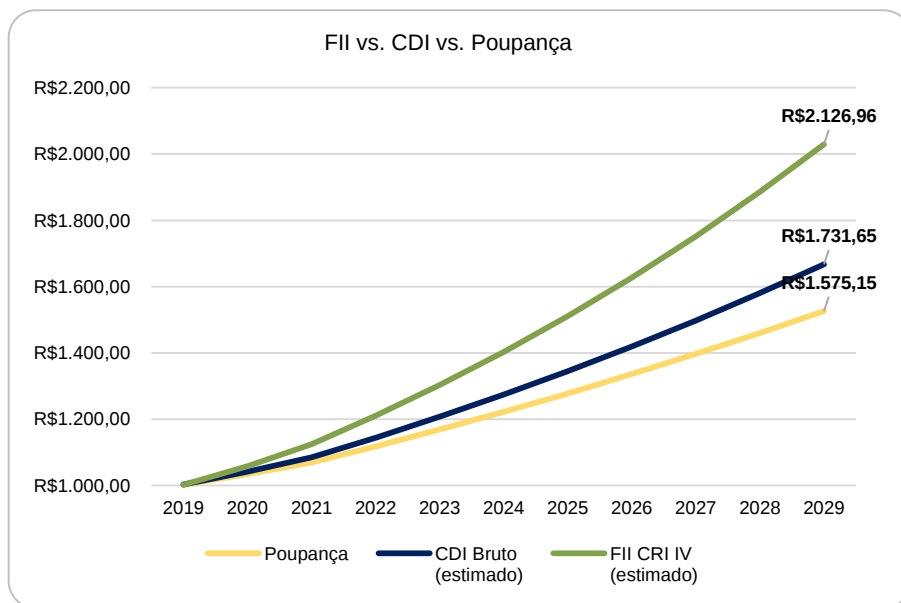
Alocações

Período	Novas alocações em CRIs no período	Alocação total em CRIs no final do período
dez/19	20%	20%
jan/20	20%	40%
fev/20	20%	60%
mar/20	20%	80%
abr/20	10%	90%
mai/20	8%	98%
jun/20	0%	98%

Rentabilidade

	D.Y. (em relação à cota inicial 100)	CDI (estimado)	Poupança	Inflação (IPCA)	% CDI
2020	5,53%	5,00%	3,50%	3,80%	120,06%
2021	6,28%	5,00%	3,50%	3,75%	125,65%
2022	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2023	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2024	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2025	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2026	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2027	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2028	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,52%
2029	8,23%	7,00%	4,90%	3,50%	117,53%

Comparáveis



As informações acima são meramente informativas e foram feitas sob determinadas premissas. Ainda que a Rio Bravo acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros.

Fonte: Rio Bravo Investimentos (1S19)

Características da Oferta

Pipeline indicativo de estruturação

Ativo	Investimento (R\$)	Prazo (meses)	Duration (anos)	Rating	Indexador	Juros (a.a.)	PMT	Tipo
14	105,000,000							
CRI 1	1,000,000	42	1.74	"A" Fitch	IPCA	6.00%	Mensal	Shopping
CRI 2	1,000,000	106	4.12	"BBB-" Fitch	IPCA	8.50%	Mensal	Alug. Comercial
CRI 3	1,000,000	47	1.97	-	IPCA	7.30%	Mensal	Built-to-Suit
CRI 4	2,000,000	136	4.55	-	IPCA	11.30%	Mensal	Loteamento
CRI 5	15,000,000	-	-	-	IGP-M	9.00%	Mensal	Loteamento
CRI 6	15,000,000	106	4.23	"AA" LF	IGP-M	5.50%	Mensal	Shopping
CRI 7	6,000,000	-	-	-	IGP-M	4.00%	Anual	Built-to-Suit
CRI 8	10,000,000	-	-	-	CDI	4.00%	Trimestral	Residencial
CRI 9	7,000,000	120	4.80	-	CDI	1.45%	Mensal	Shopping
CRI 10	7,000,000	120	4.80	-	CDI	1.45%	Mensal	Shopping
CRI 11	10,000,000	48	2.00	-	CDI	1.15%	Mensal	Residencial
CRI 12	10,000,000	-	-	-	CDI	3.00%	Mensal	Hotel
CRI 13	10,000,000	-	-	-	IPCA	12.00%	Mensal	Multipropriedade
CRI 14	10,000,000	-	-	-	IGP-M	9.00%	Mensal	Loteamento

As informações acima são meramente informativas e foram feitas sob determinadas premissas. Ainda que a Rio Bravo acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros.

27

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Índice

A Rio Bravo Investimentos

Panorama do Mercado

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Estudo de Viabilidade

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



Características da Oferta

Cronograma Estimativo

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

Para mais informações, acessar "[XVII. Cronograma Estimativo da Emissão](#)" na página 58 do Prospecto Preliminar.

Características da Oferta

Resumo

Fundo

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO IV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES

Tipo de Oferta

ICVM 400

Montante da Oferta

Até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)

Emissão

1ª (primeira) Emissão de Cotas

Quantidade Inicial de Cotas

Até 1.000.000 (um milhão de cotas)

Gestor

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.

Montante Mínimo da Oferta

Até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais)

Preço por Cota

R\$ 100,00 (cem reais)

Investimento Mínimo

R\$ 1.000,00 (mil reais)

Para mais informações, acesse "[*Sumário da Oferta*](#)", na página 15 do Prospecto Preliminar.

Características da Oferta

Resumo

Administrador

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

Assessor Legal

Mattos Filho

Número de Série

Série única

Regime de Distribuição

Melhores esforços de colocação

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

Tipo e Prazo do Fundo

Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas

Ambiente da Oferta

A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3

Benchmark

CDI

Para mais informações, acesse "[*Sumário da Oferta*](#)", na página 15 do Prospecto Preliminar.

Características da Oferta

Resumo

Tipo e Prazo do Fundo

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção 6 Fatores de Risco, nas páginas 58 a 73 do Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Público Alvo

Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior

Destinação dos Recursos

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

Para mais informações, acesse "[Sumário da Oferta](#)", na página 15 do Prospecto Preliminar.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Índice

A Rio Bravo Investimentos

Panorama do Mercado

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Estudo de Viabilidade

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



Fatores de Risco da Oferta

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

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

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

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

Para mais informações, acesse "[Fatores de Risco da Oferta](#)", na página 65 do Prospecto Preliminar.

Fatores de Risco da Oferta

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

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

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

Para mais informações, acesse “*Fatores de Risco da Oferta*”, na página 66 do Prospecto Preliminar.

35

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco da Oferta

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

V. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Para mais informações, acesse "[*Fatores de Risco da Oferta*](#)", na página 66 e 67 do Prospecto Preliminar.

36

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco da Oferta

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

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

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

Para mais informações, acesse "[*Fatores de Risco da Oferta*](#)", na página 67 do Prospecto Preliminar.

37

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco da Oferta

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

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

Adicionalmente, conforme previsto no subitem 4.9.1 do Regulamento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRI, o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472. Sendo assim, a concentração por patrimônio separado está limitada ao percentual acima; todavia, a concentração por devedor poderá ser superior àquela determinada no subitem 4.9.1 do Regulamento.

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

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

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

Fatores de Risco da Oferta

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

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

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

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

Para mais informações, acesse "[*Fatores de Risco da Oferta*](#)", na página 68 e 69 do Prospecto Preliminar.

39

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco da Oferta

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

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

XIII. Risco de Não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (E de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas: No âmbito da 1ª Emissão de Cotas do Fundo (e de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do Fundo caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao Volume Mínimo Inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes, a possibilidade é de o Fundo ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

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

Para mais informações, acesse “[Fatores de Risco da Oferta](#)”, na página 69 do Prospecto Preliminar.

40

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco da Oferta

XIV. Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas: Os Prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

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

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

XV. Cobrança dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, a Gestora, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Para mais informações, acesse "[*Fatores de Risco da Oferta*](#)", na página 70 do Prospecto Preliminar.

41

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco da Oferta

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

XVII. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas:

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas, incluindo aquela referente à 1ª Assembleia Geral conforme explanado no item item “Conflito de Interesses e 1ª Assembleia Geral” à página 29 do Prospecto. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

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

XIX. Risco Jurídico e Regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Para mais informações, acesse “[Fatores de Risco da Oferta](#)”, na página 71 do Prospecto Preliminar.

Fatores de Risco da Oferta

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

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

Adicionalmente, no âmbito da 1ª Assembleia Geral que está estimada para ser realizada em 18 de dezembro de 2019, conforme explicitado no item “Conflito de Interesses e 1ª Assembleia Geral” à página 29 deste Prospecto, os Cotistas poderão aprovar a possibilidade de o Fundo adquirir CRI e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, bem como valores mobiliários constantes da carteira de outros fundos de investimento geridos pela Gestora, caracterizados como ativos com conflito de interesse nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, a exclusivo critério da Gestora, desde que observadas as seguintes condições: I. os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado; II. quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP); III. quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via bookbuilding, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta está em conformidade com aquela praticada no mercado; IV. os ativos deverão obedecer aos Critérios de Elegibilidade previstos neste Regulamento, se aplicável, devendo a Gestora preparar memorando com detalhamento das características da operação e sua aderência à política de investimentos do Fundo; V. o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a Gestora e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472; e VI. a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição.

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

Para mais informações, acesse “[Fatores de Risco da Oferta](#)”, na página 72 do Prospecto Preliminar.

43

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco da Oferta

XXI. Risco Relativo à Concentração e Pulverização: Sem prejuízo do Valor Máximo de Investimento aplicável aos Investidores que subscreverem Cotas da 1ª Emissão, poderá ocorrer a situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

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

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

Para mais informações, acesse "[*Fatores de Risco da Oferta*](#)", na página 73 do Prospecto Preliminar.

Fatores de Risco da Oferta

XXIV. Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG:

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

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

XXV. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras:

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

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

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

Para mais informações, acesse “[Fatores de Risco da Oferta](#)”, na página 73 do Prospecto Preliminar.

Fatores de Risco da Oferta

XXVI. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização

Extraordinária dos Ativos: Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

XXVII. Risco Relativo à Desvalorização ou Perda dos Imóveis

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

XXVIII. Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento:

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

Para mais informações, acesse "[*Fatores de Risco da Oferta*](#)", na página 74 do Prospecto Preliminar.

Fatores de Risco da Oferta

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

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

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

Para mais informações, acesse "[*Fatores de Risco da Oferta*](#)", na página 75 do Prospecto Preliminar.

Fatores de Risco da Oferta

XXXII. Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pela

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

XXXIII. Risco decorrente da Não Obrigatoriedade de Revisões e/ou Atualizações de Projeções:

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

XXXIV. Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento:

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

Para mais informações, acesse "[*Fatores de Risco da Oferta*](#)", na página 75 e 76 do Prospecto Preliminar.

Fatores de Risco da Oferta

XXXV. Risco do Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Âmbito da Oferta: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição da Oferta, não sejam subscritas todas as Cotas da referida emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

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

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

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

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

Para mais informações, acesse "[*Fatores de Risco da Oferta*](#)", na página 76 do Prospecto Preliminar.

Fatores de Risco da Oferta

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

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

XLI. Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas da 1ª Emissão até o Encerramento da Oferta: Conforme disposto no item “Negociação das Cotas da 1ª Emissão”, na seção “Termos e Condições da Oferta” na página 64 do Prospecto, as Cotas da 1ª Emissão de titularidade de eventual subscritor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme cronograma estimativo da Oferta constante na página 64 do Prospecto. Sendo assim, o investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas da 1ª Emissão subscritas até o seu encerramento.

Para mais informações, acesse “[Fatores de Risco da Oferta](#)”, na página 77 do Prospecto Preliminar.

50

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO – EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Índice

A Rio Bravo Investimentos

Panorama do Mercado

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV

Estudo de Viabilidade

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



Contato

Equipe de Distribuição



Coordenador Contratado

CNPJ 27.652.684/0001-62
Rua Candelária, nº 65, Conjuntos
1701 e 1702
CEP 20091-906
Rio de Janeiro – RJ
Contato: Pedro Sene
Tel.: (11) 3206-8129 /
(11) 2920-8129
E-mail:
pedro.sene@brasilplural.com
Website: www.genialinvestimentos.com.br



Coordenador Líder

CNPJ nº 65.913.436/0001-17
Rua Iguatemi, nº 151, 5º andar
CEP 01451-011
São Paulo – SP
Contato: Julia Bludeni
Tel.: (11) 3576-6964
E-mail:
jbludeni@guide.com.br /
mercadodecapitais@guide.com.br
Website:
www.guide.com.br



Coordenador Contratado

CNPJ nº 52.904.364/0001-08
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº
1.355, 4º andar
CEP 01452-002
São Paulo – SP
Contato: Giuliana Quirino
Tel.: (11) 2142-0590 / (11) 3292-
1400
Email: giuliana.alberani@necton.com.br
Website:
www.necton.com.br

Para mais informações, acesse “*Identificação e Relacionamento entre as Partes*”, na página 41 do Prospecto Preliminar.

Informações Relevantes e Esclarecimentos a Respeito da Oferta

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

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

Tel.: (11) 3133-0350

Website: www.brltrust.com.br

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

Rio Bravo Investimentos Ltda.

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

Tel.: (11) 3509 6600

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

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

Para mais informações, acesse “*III. Informações Relevantes e Esclarecimentos*”, na página 85 e 86 do Prospecto Preliminar.

Informações Relevantes e Esclarecimentos a Respeito da Oferta

Guide Investimentos S.A Corretora de Valores

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

Tel.: (11) 3576 6369

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

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

Genial Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários

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

Tel.: (11) 3206-8129

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

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

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

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

Tel.: (11) 2142-088

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

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

Para mais informações, acesse “*III. Informações Relevantes e Esclarecimentos*”, na página 85 e 86 do Prospecto Preliminar.

Informações Relevantes e Esclarecimentos a Respeito da Oferta

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

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

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

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

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

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

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

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

Para mais informações, acesse “*III. Informações Relevantes e Esclarecimentos*”, na página 85 e 86 do Prospecto Preliminar.



www.riobravo.com.br



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