

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO

RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 37.899.479/0001-50

No montante total de

R\$ 100.000.074,28

(cem milhões, setenta e quatro reais e vinte e oito centavos)

Código ISIN das Cotas: BRRBHYCTF005

Código de Negociação das Cotas na B3: RBHY11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2021/033, em 08 de junho de 2021



Nos termos do disposto nos artigos 52 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, vigente desde 20 de julho de 2020 (“Código ANBIMA”) e das demais disposições legais aplicáveis, o **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, conforme abaixo definido, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de Administrador (conforme abaixo definido) do Fundo, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, na qualidade de Gestor (conforme abaixo definido) do Fundo, a **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”), como contratadas do Coordenador Líder: a **GUIDE INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, inscrito no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Guide”) e a **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, 3500 - Bloco Londres, Sala 314 - Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04 (“Ativa”) e em conjunto com a Guide, simplesmente “Coordenadores Contratados” e Coordenadores Contratados, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”, em conjunto com a **EASYNVEST TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, como corretora consorciada (“Corretora Consorciada”), e as seguintes instituições contratadas pelo Coordenador Líder por meio de adesão à carta convite disponibilizada por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, **ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, **NOVA FUTURA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, **TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, **TULLETT PREBON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, **VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, **CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.** (“Participantes Especiais” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, Coordenadores Contratados e Corretora Consorciada, “Instituições Participantes da Oferta”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de 981.644 (novecentos e oitenta e um mil, seiscentos e quarenta e quatro) de cotas, sem considerar a possibilidade de exercício da Opção do Lote Adicional (conforme definido abaixo) (“Novas Cotas”), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 2ª (segunda) emissão (“Emissão”) do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta” ou “Oferta Pública”), perfazendo a Oferta o montante total de R\$ 100.000.074,28 (cem milhões, setenta e quatro reais e vinte e oito centavos), considerando o Preço por Cota, e sem prejuízo da emissão e distribuição das Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas (“Montante Inicial da Oferta”), ao preço de R\$ 101,87 (cento e um reais e oitenta e sete centavos) por Nova Cota, definido nos termos item “b” do parágrafo quarto do artigo 22 do Regulamento, com base no valor médio de negociação das cotas do Fundo na B3 desde o início das suas negociações na B3, em 25 de março de 2021, até 30 de abril de 2021 (“Preço por Cota”).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido), e no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Segunda Emissão de Cotas do **RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**” (“Prospecto Definitivo”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

1 AUTORIZAÇÃO

A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral da Administradora, em 08 de julho de 2020, que aprovou o seu regulamento, o qual foi alterado (i) em 27 de outubro de 2020; (ii) 19 de novembro de 2020; (iii) 09 de dezembro de 2020; (iv) em 19 de novembro de 2020; e (v) em 13 de maio de 2021, que é a versão vigente nesta data (“Regulamento”).

Nos termos do artigo 22 do Regulamento do Fundo, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta Pública, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), após uma parcela igual ou maior que 75% (setenta e cinco por cento) do valor efetivamente integralizado pelos cotistas na emissão anterior estiver sido efetivamente comprometida em Ativos Imobiliários (conforme definido adiante) respeitado o direito de preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de cotas.

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada pelo Ato particular do Administrador realizado em 17 de maio de 2021, o qual foi registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob nº 3.679.149, em 19 de maio de 2021, por meio do qual a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados, nos termos do Regulamento.

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476. A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 01 de fevereiro de 2020, com subscrição e integralização de 600.000 (seiscentas mil) Cotas, por 63 (sessenta e três) cotistas (incluindo gestores de fundos de investimento que investiram por mais de um veículo e gestores de carteira administrada), totalizando o valor de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) de patrimônio líquido do Fundo ("Primeira Emissão").

O Fundo utilizou os recursos da Primeira Emissão para aquisição dos seguintes Ativos (carteira com data base em 21 de maio de 2021):

| Código IF | Posição (R\$) | % do PL | Vencimento | Taxa (a.a.) | Indexador |
|------------|---------------|---------|------------|-------------|-----------|
| 20K0754354 | 2.642.078,80 | 4,26% | Dez-23 | 9,80% | IPCA |
| 16G0500404 | 3.992.896,58 | 6,44% | Jul-24 | 9,32% | IPCA |
| 20A0964303 | 6.379.040,28 | 10,29% | Fev-34 | 9,00% | IPCA |
| 16L1024319 | 4.015.510,81 | 6,48% | Dez-26 | 12,00% | IGP-M |
| 16G0639102 | 2.197.078,89 | 3,54% | Ago-30 | 11,00% | IGP-M |
| 20K0549411 | 2.123.677,95 | 3,43% | Nov-28 | 8,75% | IPCA |
| 15I0187816 | 2.569.612,78 | 4,14% | Jan-31 | 11,35% | IPCA |
| 13C0038450 | 186.006,26 | 0,30% | Jul-23 | 6,50% | IGP-M |
| 19G0290869 | 3.209.858,52 | 5,18% | Set-26 | 12,00% | IGP-M |
| 20I0135149 | 3.423.629,77 | 5,52% | Set-35 | 8,50% | IPCA |
| 20A1026890 | 1.034.221,34 | 1,67% | Jan-23 | 10,00% | IPCA |
| 20I0668028 | 3.095.680,38 | 4,99% | Set-24 | 6,00% | CDI |
| 21D0457416 | 6.078.014,61 | 9,80% | Abr-26 | 10,00% | IPCA |
| 18C0842526 | 3.053.964,75 | 4,93% | Mai-25 | 15,00% | IGP-M |
| 21E0517062 | 6.100.151,25 | 9,84% | Mai-37 | 10,20 | IPCA |
| GCR11 | 513.000,00 | 0,82% | N/A | N/A | N/A |
| CCRF11 | 750.000,00 | 1,21% | N/A | N/A | N/A |
| BARI11 | 509.529,58 | 0,82% | N/A | N/A | N/A |
| RZAK11 | 343.418,00 | 0,55% | N/A | N/A | N/A |
| IBCR11 | 750.000,00 | 1,21% | N/A | N/A | N/A |
| TOTAL | 52.967.370,55 | 85,43% | | | |

Nos termos do artigo 22, parágrafo segundo do Regulamento, houve alocação superior a 75% (setenta e cinco por cento) do valor efetivamente integralizado pelos Cotistas na emissão anterior em Ativos Imobiliários.

2 FUNDO

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo encontra-se registrado pela CVM em 29 de outubro de 2020, sob o código 0320106.

Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Características do Fundo", no item 7 abaixo.

3 ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, CEP 01451-011, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 (“**Administrador**”), ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

4 GESTOR

O Fundo é gerido ativamente pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.051, expedido em 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, contratada pelo Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM nº 472 (“**Gestor**”), ou outro que venha a substituí-lo.

5 REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi registrada na CVM, em 08 de junho de 2021, sob nº CVM/SRE/RFI/2021/033, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei nº 6.385/76**”), da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, o Fundo é registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

6 REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS

As Novas Cotas da Oferta serão **(i)** distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“**DDA**”), administrado pela B3; e **(ii)** negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

| | |
|------------------------------|--|
| Fundo | RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII |
| Tipo e Prazo do Fundo | Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. |
| Gestão | Ativa, pelo Gestor. |
| Administrador | BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada. |
| Gestor | RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA. , acima qualificada. |
| Escriturador | Será o Administrador, conforme qualificação acima. |
| Custodiante | O Administrador, acima qualificado, conforme Ato Declaratório de Custódia nº 13.244 de 21 de agosto de 2013. |
| Auditor Independente | RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.500 - 11º andar - Torre New York - Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ sob nº 16.549.480/0001-84. |
| Formador de Mercado | Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação do formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. |

Objeto do Fundo

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”), e **(viii)** outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472/08 (os subitens (i) a (viii), em conjunto, “Ativos Imobiliários”). O Objetivo não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o Investidor.

O objetivo do Fundo é o de proporcionar aos Cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do IMA-B - Índice de Mercado ANBIMA indexado ao IPCA (“IMA-B”) por meio de obtenção de renda a partir do investimento em Ativos Imobiliários ou, eventualmente, por meio de ganho de capital em eventuais transações realizadas com Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

O objetivo acima não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: **(i)** não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade; **(ii)** não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e **(iii)** não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora segundo a política de investimentos prevista no Capítulo IV do Regulamento de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequadas para o investimento realizado, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas advindo da sua negociação no mercado secundário. A política de investimentos a ser adotada pela Gestora consistirá na aplicação de recursos do Fundo em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: **(i)** auferir rendimentos preponderantemente por meio de investimentos em CRI; e **(ii)** auferir resultados com qualquer outro Ativo Imobiliário previsto neste Regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item “i” acima.

O investimento em CRI deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, para enquadrar os Ativos Imobiliários de acordo com a Política de Investimento prevista neste capítulo.

Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

Os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez poderão ser adquiridos ou negociados sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.

Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em CRI, a Gestora observará os seguintes critérios de elegibilidade no momento da aquisição dos CRI: **(a)** Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (Loan To Value, ou “LTV”) máximo de 85% (oitenta e cinco por cento); **(b)** Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI; **(c)** A somatória do Overcollateral (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por “Overcollateral” a razão de garantia do saldo devedor (valor presente dos direitos creditórios sobre o saldo devedor da dívida) e a razão do fluxo mensal (recebíveis no mês sobre a parcela de juros e amortização (PMT) a ser paga); **(d)** Fundo de Reserva; Fundo de Obra (se aplicável); e **(e)** Servicer independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro quando o CRI possuir mais de 20 (vinte) contratos.

As LH e LCI a serem investidas pelo Fundo deverão obrigatoriamente, no momento da aquisição ou da sua renovação da LH ou da LCI pelo Fundo, ter como emittentes instituições financeiras com classificação de risco mínima equivalente a (BBB) dada pela Standard & Poors, Fitch Rating ou Moody's.

Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do Fundo deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário na forma de que trata a Lei nº 9.514/97.

Sem prejuízo da política de investimento do Fundo e apesar de não ser objeto do Fundo o investimento nessa classe de ativos, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), sendo a responsabilidade pela gestão ativa dos imóveis competente à Administradora, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, nas hipóteses de: **(a)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo; e/ou **(b)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo.

A estratégia de cobrança dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez, observada a natureza e características de cada um dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo.

O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Taxa de Administração e Custódia

O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado **(a.1)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou **(a.2)** caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**").

Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo em relação à Taxa de Administração:

- Até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), a Taxa de Administração será equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, durante os 6 (seis) primeiros meses contados da primeira integralização de Cotas do Fundo e R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a partir do 7º mês contados da primeira integralização de Cotas do Fundo.
- De R\$ 100.000.000,01 (cem milhões de reais e um centavo) a 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), a Taxa de Administração será equivalente a 0,20% a.a.
- De R\$ 250.000.000,01 (duzentos e cinquenta milhões de reais e um centavo) a 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), a Taxa de Administração será equivalente a 0,17% a.a.
- Acima de R\$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo), a Taxa de Administração será equivalente a 0,15% a.a.

O Administrador receberá por seus serviços o montante descrito na tabela abaixo enquanto que a Gestora, pela prestação dos serviços de gestão, será a diferença entre o valor devido ao Administrador e o valor da Taxa de Administração ("**Taxa de Administração**" e "**Taxa de Gestão**", respectivamente). O valor mensal abaixo indicado, será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA/IBGE**").

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo o Gestor, desde que o somatório dessas parcelas, descontados os tributos incidentes, não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance à Gestora, independentemente da Taxa de Administração conforme previsto no artigo 33 do Regulamento ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance do Fundo será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} * Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice Correção (M)}$$

M = Mês referência;

n = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Índice de Correção(M) = IPCA do mês anterior.

$$Taxa \text{ de Correção} = \left((1 + X)^{\left(\frac{n}{12}\right)} * (1 + IPCA \text{ acumulado}) \right) - 1$$

X = média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website).

O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral.

IPCA acumulado = variação mensal do IPCA do período de apuração.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. (exemplificante, será IPCA do período de junho a novembro).

n = período de apuração de 6 (seis) meses.

Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Taxa de Ingresso e de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Política de Distribuição de Resultados

A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão, a critério da Administradora, após ouvida a recomendação da Gestora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do mês anterior à data de distribuição de cada mês, de acordo com as contas de depósitos mantidas pela instituição escrituradora dos Cotas, e somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas no último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

A Administradora, por recomendação da Gestora, poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora e/ou pela Gestora a respeito da retenção realizada, na qual os Cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

O percentual mínimo de 95% será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção prevista acima, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Caso a retenção realizada pela Administradora, seja insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido para arcar com as despesas e encargos do Fundo, a Administradora, mediante recomendação da Gestora, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no parágrafo 7º acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

Características, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas **(i)** são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo; **(ii)** correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma nominativa e escritural; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e **(vii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Novas Cotas, independentemente da Data de Liquidação, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo **(a)** o Administrador ou o Gestor; **(b)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(c)** empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores das Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Demais Termos, condições e Características do Fundo e das Cotas

Os demais termos, condições e características do Fundo e das Cotas seguem descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento.

8 CARACTERÍSTICAS DAS NOVAS COTAS, DA EMISSÃO E DA OFERTA

| | |
|---|---|
| Número da Emissão | A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo. |
| Montante Inicial da Oferta | Inicialmente, até R\$ 100.000.074,28 (cem milhões, setenta e quatro reais e vinte e oito centavos) (“ Montante Inicial da Oferta ”), considerando o Preço por Cota, mas sem considerar a Opção de Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Cota, o qual poderá ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. |
| Quantidade de Cotas da Oferta | Inicialmente, até 981.644 (novecentos e oitenta e um mil, seiscentos e quarenta e quatro) Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional, podendo ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 58 do Prospecto Definitivo. |
| Montante Mínimo da Oferta | 196.328 (cento e noventa e seis mil, trezentos e vinte e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 19.999.933,36 (dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e três reais e trinta e seis centavos), considerando o Preço por Cota. |
| Ambiente da Oferta | A Oferta será realizada no mercado primário no DDA, da B3. |
| Destinação dos Recursos | Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez observado o previsto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 62 do Prospecto Definitivo. |
| Opção de Lote Adicional | Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional. |
| Direito de Preferência | Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 1,63607333333, nos termos dos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção “4. Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência” na página 59 do Prospecto Definitivo. |
| Preço por Cota | O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 101,87 (cento e um reais e oitenta e sete centavos), o qual foi fixado, nos termos do item “b” do parágrafo quarto do artigo 22 do Regulamento, com base no valor médio de negociação das cotas do Fundo na B3 desde o início das suas negociações na B3, em 25 de março de 2021, até 30 de abril de 2021. |
| Preço de Subscrição | Corresponde ao Preço por Cota. |
| Número de Séries | Série única. |
| Investimento Mínimo por Investidor ou Aplicação Mínima Inicial | 10 (dez) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.018,70 (mil e dezoito reais e setenta centavos) por Investidor, considerando o Preço por Cota, observado que quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 58 do Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 66 do Prospecto Definitivo. |
| Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo | Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. |
| Data de Emissão | Será a Data de Liquidação do Direito de Preferência. |
| Regime de Distribuição das Novas Cotas | As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação. |

| | |
|---|---|
| Distribuição Parcial | <p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas.</p> <p>O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de um valor maior ou igual ao Montante Inicial da Oferta e menor que o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.</p> <p>Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.</p> <p>Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.</p> <p>No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA” NA PÁGINA 96 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
| Coordenador Líder | ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada. |
| Coordenadores Contratados | GUIDE INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES S.A. e ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES , acima qualificadas. |
| Corretora Consorciada | EASYNVEST TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, conjuntos 141 a 144 e 151 a 154 - Pavilhão 14 e 15, Torre A2, Jequitibá, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79. |
| Instituições Participantes da Oferta | <p>O Coordenador Líder contratou os Coordenadores Contratados e a Corretora Consorciada e poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma carta convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da carta convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão para Participantes Especiais”). Os Coordenadores Contratados serão contratados mediante assinatura do Termo de Adesão para Coordenador Contratado ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII, celebrado entre o Coordenador Líder e o Coordenador Contrato (“Termo de Adesão para Coordenador Contratado”). O Coordenador Líder poderá contratar uma ou mais Corretoras Consorciada mediante assinatura do Termo de Adesão para Corretora Consorciada ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Termo de Adesão para Corretora Consorciada” e em conjunto com o Termo de Adesão para Participantes Especiais e Termo de Adesão ao Coordenador Contratado, simplesmente “Termos de Adesão”).</p> |

| | |
|--|--|
| Público-Alvo | <p>Oferta é destinada aos Investidores da Oferta.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p> |
| Plano de Distribuição | <p>O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder; e (iv) relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, do Coordenador Líder e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos Investidores não Institucionais. Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição”, na página 63 do Prospecto Definitivo.</p> |
| Procedimento de Alocação | <p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 96 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
| Prazo de Colocação | <p>O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p> |
| Pedido de Reserva | <p>Pedido de reserva das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.</p> |
| Período de Reserva | <p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias entre 15 de junho de 2021 e a data estimada de 05 de julho de 2021, inclusive, conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 75 do Prospecto Definitivo.</p> |
| Investidores | <p>São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.</p> |
| Investidores Não Institucionais | <p>Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam Investidores Institucionais, e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.</p> |
| Investidores Institucionais | <p>Fundos de Investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.</p> |
| Oferta Não Institucional | <p>Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 65 e seguintes do Prospecto Definitivo.</p> |

| | |
|--|--|
| Pessoas Vinculadas | <p>Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Definitivo.</p> |
| Critério de Colocação da Oferta Não Institucional | <p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de de 9.816 (nove mil, oitocentas e dezesseis) Novas Cotas, equivalente a R\$ 999.955,92 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e dois centavos), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Novas Cotas que vier a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam de 9.816 (nove mil, oitocentas e dezesseis) Novas Cotas, equivalente a R\$ 999.955,92 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e dois centavos) (ou valor reduzido, a critério do Coordenador Líder, conforme acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas Cotas em valores superiores a de 9.816 (nove mil, oitocentas e dezesseis) Novas Cotas, equivalente a R\$ 999.955,92 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e dois centavos), a ser calculado de acordo com o Preço de Subscrição (ou valor reduzido, a critério do Coordenador Líder, conforme acima), observando-se o montante de Novas Cotas da Emissão indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas. No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter o percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 66 do Prospecto Definitivo.</p> <p>Não serão consideradas na alocação da Oferta Não Institucional, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e do Fundo.</p> |
| Oferta Institucional | <p>Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional” na página 67 do Prospecto Definitivo.</p> |
| Critério de Colocação da Oferta Institucional | <p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.</p> <p>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 68 do Prospecto Definitivo.</p> |

| | |
|---|--|
| Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional | <p>Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota da Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Novas Cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção “Direito de Preferência” na página 59 do Prospecto.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas da Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva e o Coordenador Líder será responsável pela transmissão das ordens de investimento dos Investidores Institucionais. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> |
| | <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 96 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
| Taxa de ingresso e taxa de saída | <p>Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.</p> |
| Formador de Mercado | <p>A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. Não será contratada instituição financeira para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3 para fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.</p> |
| Registro na CVM | <p>O registro da Oferta foi deferido pela CVM em 08 de junho de 2021, sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/033.</p> <p>A Oferta foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.</p> |
| Alocação e Liquidação da Oferta | <p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.</p> <p>Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; se (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e, junto ao Administrador e ao Gestor; (iii) se haverá eventualmente a emissão de Novas Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.</p> <p>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER SEÇÃO “ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA” NA PÁGINA 68 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
| Condições Precedentes | <p>O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.</p> <p>Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Condições Precedentes” na página 72 do Prospecto Definitivo.</p> |

Inadequação de Investimento

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 81 a 97 do Prospecto Definitivo, 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 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.**

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou **(iii)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Demais Características da Emissão e da Oferta

As demais características da Emissão, da Oferta e das Novas Cotas encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.

9 DATA DO INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

08 de junho de 2021.

10 DATA DE LIQUIDAÇÃO

12 de julho de 2021.

11 CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo cronograma estimado das etapas de distribuição da Oferta:

| Evento | Etapa | Data Prevista ^{1,2 e 3} |
|--------|--|----------------------------------|
| 1 | 1º Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3 | 14/04/2021 |
| 2 | Análise CVM/Recebimento de Exigências | 13/05/2021 |
| 3 | Atendimento às exigências da CVM | 21/05/2021 |
| 4 | Divulgação do Aviso ao Mercado e Prospecto Preliminar | 24/05/2021 |
| 5 | Início do <i>Roadshow</i> | 24/05/2021 |
| 6 | Registro da Oferta na CVM | 08/06/2021 |
| 7 | Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e Data de Corte (data base para o direito de preferência) | 08/06/2021 |
| 8 | Início do Período de Negociação e Exercício do Direito de Preferência | 15/06/2021 |
| 9 | Início do Pedido de Reserva | 15/06/2021 |
| 10 | Encerramento do período para Negociação do Direito de Preferência na B3 | 23/06/2021 |
| 11 | Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador | 25/06/2021 |
| 12 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 | 25/06/2021 |
| 13 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador | 28/06/2021 |
| 14 | Data de Liquidação do Direito de Preferência | 28/06/2021 |
| 15 | Data de publicação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 29/06/2021 |
| 16 | Encerramento do Período de Reserva | 05/07/2021 |
| 17 | Procedimento de Alocação | 06/07/2021 |
| 18 | Data de Liquidação | 12/07/2021 |
| 19 | Divulgação do Anúncio de Encerramento | 13/07/2021 |

¹ As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

² A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

³ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo.

12 DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3, do Fundos.net, administrado pela B3, e da ANBIMA, nos seguintes *websites*:

(i) Administrador

www.brtrust.com.br neste *website* clicar em "Produtos", em seguida, clicar em "Administração de Fundos", em seguida buscar por "RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", em seguida "Comunicado ao Mercado" e escolha o arquivo desejado;

(ii) Gestor

https://riobravo.com.br/ neste *website*, clicar em "Investimentos" e em seguida "Lista de Fundos" e então clicar em "RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII"/"Página do Fundo" e escolha o documento desejado;

(iii) Coordenador Líder

https://www.orama.com.br/oferta-publica neste *website*, procurar por "RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FII" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou a opção desejada;

(iv) Coordenadores Contratados

Guide: **https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/** (neste *website*, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "FII RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta e **Ativa:** **https://www.ativainvestimentos.com.br/Investimentos/Onde-Investir/Ofertas-Publicas/** (neste *website*, na aba superior, selecionar "Investimentos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "FII RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD" e clicar em "em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta.

(v) CVM: **http://www.cvm.gov.br** neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário" na coluna "Primária", clicar em "RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta;

(vi) B3: **www.b3.com.br** neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - 2ª Emissão" e, então, localizar o Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência", ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta; **(vii) Fundos.Net:** **http://www.cvm.gov.br** neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", acessar "RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta.

13 PROSPECTO DEFINITIVO

O Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da Internet:

(i) Administrador: *website:* **www.brtrust.com.br** (neste *website* clicar em "Produtos", em seguida, clicar em "Administração de Fundos", em seguida buscar por "RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", e, então, clicar em "Prospecto");

(ii) Coordenador Líder: **https://www.orama.com.br/oferta-publica** (neste *website*, procurar por "RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FII" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

(iii) Coordenadores Contratados: Guide: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, na aba superior, selecionar “Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “FII RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão” e clicar em “+”, localizar “Links Oficiais” e clicar em “Prospecto Definitivo”) e **Ativa:** <https://www.ativainvestimentos.com.br/Investimentos/Onde-Investir/Ofertas-Publicas/> (neste *website*, na aba superior, selecionar “Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “FII RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD” e clicar em “Pedido de Reserva”, localizar “Links” e clicar em “Prospecto Definitivo”);

(iv) Gestor: www.riobravo.com.br (para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <https://riobravo.com.br/fundo/rio-bravo-credito-imobiliario-high-yield-fundo-de-investimento-imobiliario-fii>) ou acesse: <https://riobravo.com.br/> neste *website*, clicar em “Investimentos” e em seguida “Lista de Fundos” e então clicar em “RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”/“Página do Fundo” e escolha o “Prospecto Definitivo”;

(v) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FII” de Fundo Imobiliário, em seguida clicar “Fundo” e então localizar “Prospecto Definitivo”);

(vi) B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FII - 2ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto Definitivo);

(vii) Fundos.Net: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FII”, acessar “RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

14 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados no item 13 acima, bem como o Regulamento. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

O investimento no Fundo sujeita o Investidor da Oferta a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 81 a 97 do Prospecto Definitivo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia **(i)** do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta ou de suas respectivas partes relacionadas; **(ii)** de qualquer mecanismo de seguro; ou **(iii)** do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Não houve classificação de risco para as Novas Cotas.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 08 de junho de 2021

Coordenador Líder

ÓRAMA

Gestora

 RIO BRAVO

Administradora

 BRL TRUST
INVESTIMENTOS

Gestora

 RIO BRAVO

Coordenadores Contratados

 ATIVA
Investimentos

 Guide®

Assessor Legal

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Corretora Consorciada

 easynvest

Participantes Especiais

 ÁGORA INVESTIMENTOS  ANDBANK Private Bankers  btgpactua  Capital  genial investimentos  GERAL INVESTIMENTOS  ICAP  inter dtvm  MIRAE ASSET Wealth Management  MODAL

 necton  NOVA FUTURA INVESTIMENTOS  planer  Safra Corretora  singulare  TORO  tullett prebon  v'treo  warren