

MATERIAL PUBLICITÁRIO



R I O B R A V O

2ª Emissão de cotas do
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário
no montante de até R\$ 100.000.074,28 (cem milhões e setenta e quatro
reais e vinte e oito centavos)

ÓRAMA

Coordenador Líder

Junho | 2021



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

DISCLAIMER

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL INFORMATIVO CONSTITUEM UM RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA SEGUNDA EMISSÃO E DA OFERTA DAS COTAS, OS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITOS NO PROSPECTO.

Este Material Publicitário foi preparado pela ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (“Coordenador Líder”), na qualidade de coordenador líder da Oferta e pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA (“Gestor”), na qualidade de gestor da carteira do Fundo, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da Segunda Emissão do RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Oferta”, “Cotas”, “Emissão” e “Fundo”, respectivamente).

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto (na versão preliminar e versão definitiva, quando disponível) da Oferta (“Prospecto”) incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“Regulamento”), em especial a seção “Fatores de Risco”, do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Cotas. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto (na versão Preliminar ou Definitiva, quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), ao Gestor, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e à B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores, antes da tomada de decisão de investimento.

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.

O Coordenador Líder e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado da decisão de investimento tomada pelos Investidores Profissionais, com base nas informações contidas neste Material Informativo.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO S DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

Quem Somos

Renda Fixa

Cenário Econômico

Mercado Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



MATERIAL PUBLICITÁRIO

QUEM SOMOS



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Quem somos

Rio Bravo

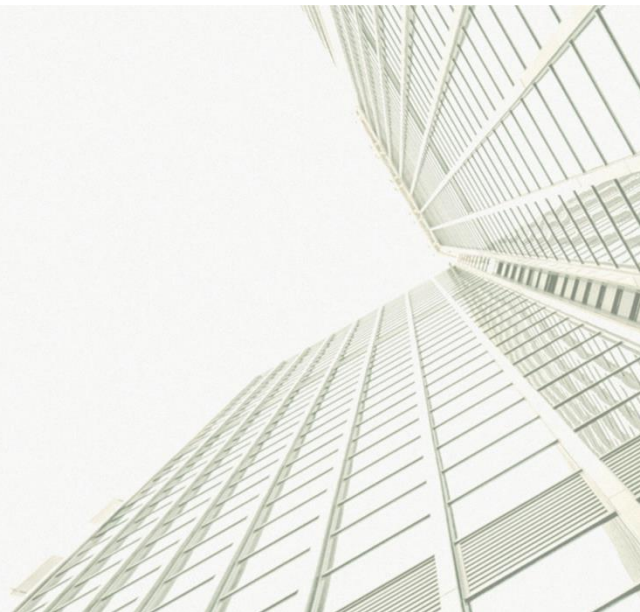
Fundada em 2000 por Gustavo Franco e Paulo Bilyk, a Rio Bravo é uma gestora de investimentos independente com foco em quatro estratégias de investimentos: fundos imobiliários, renda fixa, renda variável e multimercados. Com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas.

Em 2016 a Rio Bravo passou a fazer parte da Fosun, a primeira aquisição da multinacional na América Latina.

R\$ 13,0 Bi

Sob gestão

Fonte: Rio Bravo Investimentos apresentação institucional abril/2021.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 45 e 46 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Liderança

PAULO BILYK – CEO & CIO

Membro do comitê de crédito da Rio Bravo

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.

EVANDRO BUCCINI

Diretor de Investimentos Líquidos e Crédito

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.

Atualmente coordena as estratégias de crédito, multimercados e ações.

GUSTAVO FRANCO - CSO

Membro do comitê de crédito da Rio Bravo

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..

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.

FLÁVIO STRUNK

Diretor Financeiro e de Risco

Atua como Diretor Financeiro e de Risco, sendo responsável pela área financeira e de Risco da Instituição.

Integrou o Grupo Rio Bravo, como Diretor Financeiro em 2019, tendo como experiências grandes bancos, totalizando 18 anos de experiência na indústria financeira.

VANESSA FALEIROS – COO

Membro do comitê de crédito da Rio Bravo

Mais de 12 anos de experiência em estruturação de operações de mercado de capitais, Vanessa é responsável pelo back-office, jurídico, compliance, controles internos e riscos.

Assumiu a posição de COO em agosto de 2019 com foco nas melhorias dos processos dos times de back-office e riscos.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 45 e 46 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Dados

Evolução de AUM* (R\$MM)



Fonte: Rio Bravo Investimentos Apresentação Institucional abril/2021
*assets under management

As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FII de Gestão Ativa



Rio Bravo Crédito Imobiliário II
(RBVO11)

Rio Bravo Crédito Imobiliário IV
(RBIV11)

BB Recebíveis Imobiliário FII
(BBIM11)

JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista
(RBBV11)

Rio Bravo Crédito Imobiliário High
Yield FII
(RBHY11)

R\$ 367 MM

em valor de
mercado

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



**RIO BRAVO RENDA
VAREJO
(RBVA11)**

Foco em gestão e
locação de
estabelecimentos e
lojas comerciais

R\$ 1,2 Bi

em valor de
mercado

DESTAQUES DO FUNDO

Loja flagship da
Centaurio na Avenida
Paulista

Participação no Iguatemi
Faria Lima

Conjunto de agências da
Caixa Econômica Federal



**RIO BRAVO RENDA
CORPORATIVA
(RCRB11)**

Gestão e locação de lajes
corporativas

R\$ 580 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
(RBED11)**

Gestão e locação de ativos
voltados para ensino

R\$ 288 MM

em valor de
mercado

DESTAQUES DO FUNDO

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



**RIO BRAVO
RENTA LOGÍSTICA
(SDIL11)**

Gestão e locação de
galpões logísticos

R\$ 633 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

Fontes: [https://riobravo.com.br/estrategias/renda-fixa\[1\]](https://riobravo.com.br/estrategias/renda-fixa[1]); [https://riobravo.com.br/fundo/fii-rio-bravo-renda-varejo\[2\]](https://riobravo.com.br/fundo/fii-rio-bravo-renda-varejo[2]); [https://riobravo.com.br/fundo/fii-rio-bravo-renda-corporativa\[3\]](https://riobravo.com.br/fundo/fii-rio-bravo-renda-corporativa[3]); [https://riobravo.com.br/fundo/fii-rio-bravo-renda-educacional\[4\]](https://riobravo.com.br/fundo/fii-rio-bravo-renda-educacional[4]); [https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica\[5\]](https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica[5])

As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Nossa história

2000

Fundação
da Rio Bravo

2004

Lançamento do
Rio Bravo Fundamental FIA

2009

Lançamento FII Rio Bravo
Renda Corporativa
(RCRB11)

2013

Lançamento do primeiro
Fundo de Fundos
Imobiliários

2016

A Rio Bravo passa a fazer
parte do Grupo Fosun

2020

Lançamento do **Rio Bravo
Crédito Imobiliário High Yield
(RBHY)**

2001

Lançamento de Fundos
Imobiliários

2008

Lançamento do Rio
Bravo Crédito Privado

2012

Lançamento primeiro
fundo imobiliário de
CRLs

2015

Início do Rio Bravo
Pandas FIC FIM

2018

Lançamento do FII de
logística (SDIL11) e do
Rio Bravo Renda Varejo
(RBVA11)



As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estratégias

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 11,7 Bi

RENDA FIXA

R\$ 489 MM

MULTIMERCADOS

R\$ 22,7 MM

RENDA VARIÁVEL

R\$ 5,8 MM

Para a Rio Bravo as leis da macro e micro economia prevalecem sobre a volatilidade do curto prazo nos mercados de capitais, trabalhamos com análises ancoradas na teoria econômica. Somos investidores de longo prazo e não temos receio de fazer alocações relativamente concentradas e com níveis variados de liquidez.

Valorizamos a independência de nosso trabalho analítico e a qualidade do nosso conteúdo intelectual. Privilegiamos o uso de fontes primárias de informação. Somos rigorosos nos testes de hipóteses e cenários que construímos para a nossa tomada de decisão em investimentos. Alocamos 70% de nosso tempo e energia em estudos de casos individuais de investimentos e 30% em estudos de casos de setores, macroeconômicos e políticos.

Seguimos processos formais e as decisões são ordenadas por métodos e critérios rigorosos e objetivos. Seguimos um fluxo de Gestão de Investimentos que registra cada atividade do trabalho desde a análise e decisão de alocação de capital na empresa, debates até as decisões tomadas para acesso e análise futura.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

Quem Somos

Renda Fixa

Cenário Econômico

Mercado Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Renda Fixa

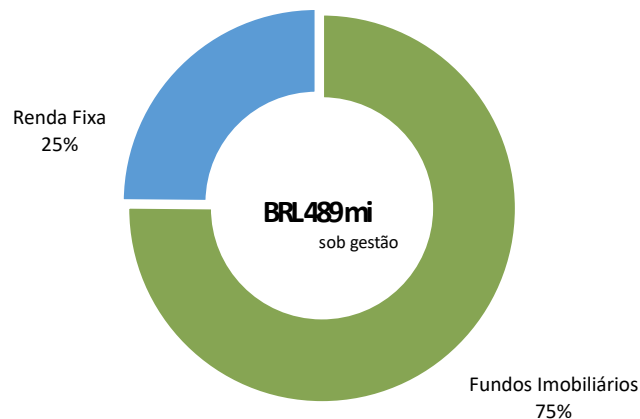
Área criada em **2007** e que mantém atualmente **R\$ 489 milhões** sob gestão *

Equipe formada por **6 profissionais** (+ 4 middle office)

Experiência em gestão de fundos **de renda fixa** e atuação no mercado de capitais.

Investimentos em fundos que alocam recursos no mercado de crédito, atrelados à taxa de juros pós-fixada, pré-fixada e índices de preço. Cada crédito nesses fundos é analisado detalhadamente, amparados em nossa leitura dos fundamentos mínimos de longo prazo.

* Fonte: Rio Bravo Investimentos. 04/2021



Fonte: Rio Bravo Investimentos. 04/2021



As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

Quem Somos

Renda Fixa

Cenário Econômico

Mercado Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

Características da Oferta

Fatores de Risco

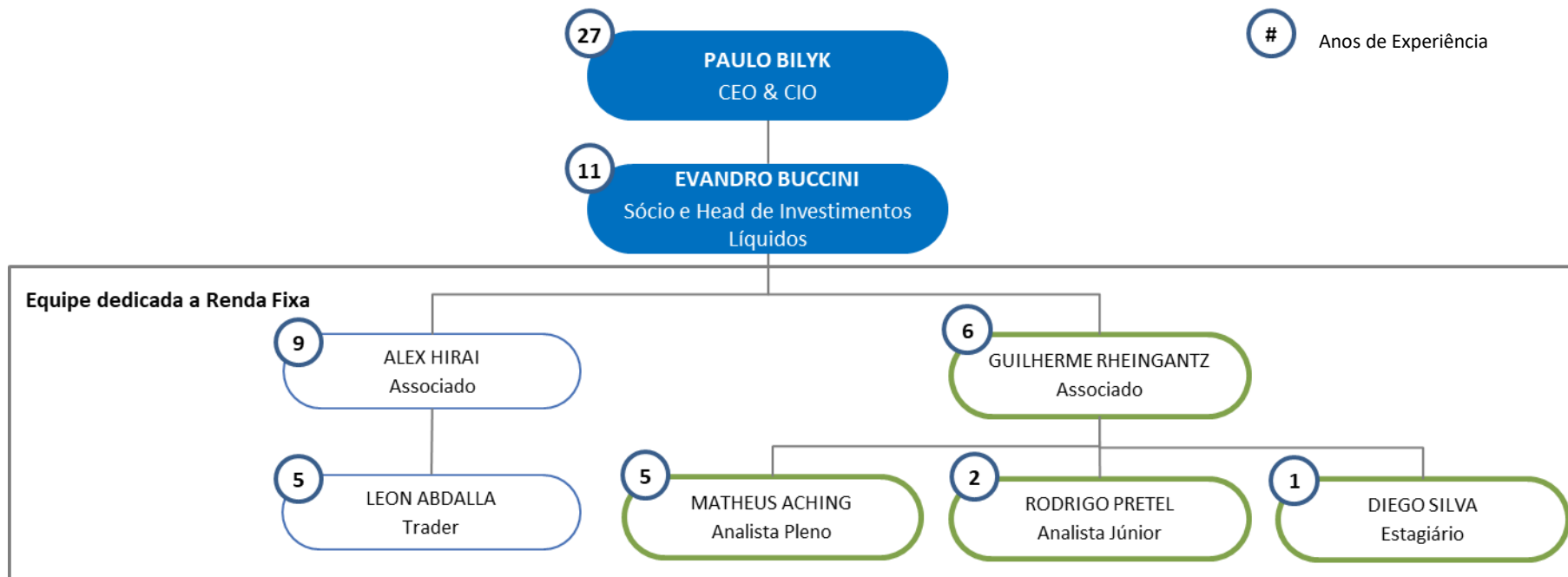
Contatos



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Renda Fixa

Equipe



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Renda Fixa

Experiência

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Evandro Buccini Sócio Investimentos Líquidos		Rio Bravo		U. Bocconi										
Alex Hirai Associado					EY Brasil		Haitong		Banco Caixa Geral Brasil					
Leon Abdalla Trader					STILL GmbH					Copenhagen Business School				
Guilherme Rheingantz Associado								Gafisa		Fortsec		CIX Capital		
Matheus Aching Analista Pleno										EY Brasil		Fortsec		
Rodrigo Pretel Analista Júnior											Fortsec			RB
Diego Silva Estagiário														RB



As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

Quem Somos

Renda Fixa

Cenário Econômico

Mercado Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



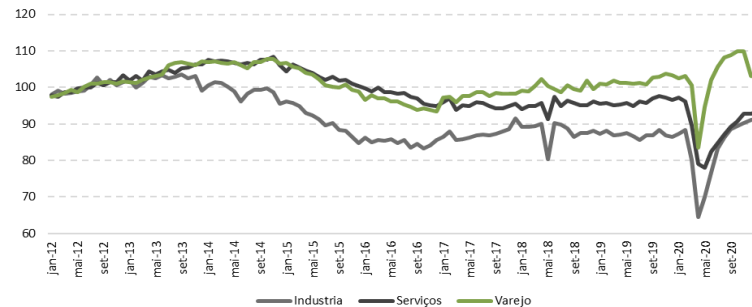
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cenário Econômico

Panorama Macroeconômico

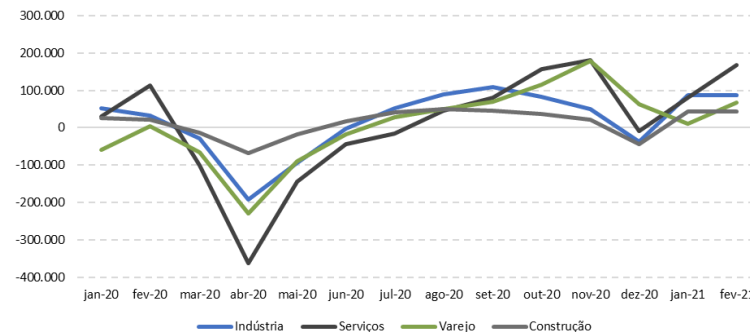
- Apesar da retirada dos estímulos fiscais, a atividade econômica se mostrou resiliente no início deste ano;
- Nos próximos meses, contudo, a redução na renda da população e a piora da pandemia, deve provocar uma queda na atividade, que deve ser bem menor do que em 2020;
- A recuperação no mercado de trabalho formal surpreendeu desde o segundo semestre de 2020;
- Os dados do Caged mostram a criação de mais de 400 mil vagas formais em fevereiro.

Atividade Econômica



Fonte: IBGE *

Saldo Total de Emprego Formal



Fonte: Ministério da Economia. **



Autorregulação
ANBIMA

* <https://sidra.ibge.gov.br/home/pms/brasil>

** <http://pdet.mte.gov.br/novo-caged>

As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



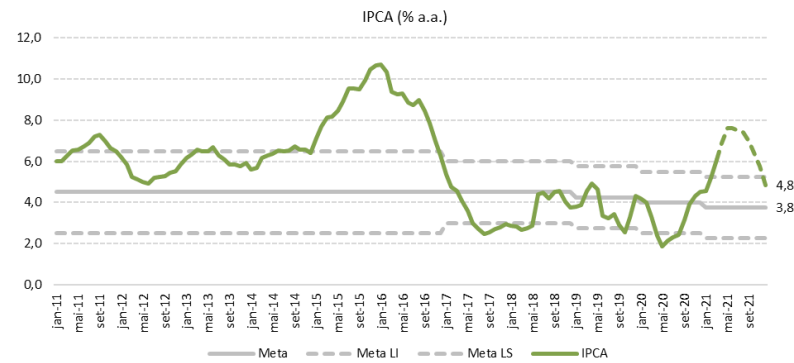
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cenário Econômico

Inflação e Política Monetária

- A inflação ainda está sendo pressionada por fatores temporários:
 - 1) depreciação cambial
 - 2) alta nos preços das commodities
 - 3) pressão na demanda
- Esses efeitos, contudo, se mostraram mais duráveis e devem se manter até pelo menos o final deste ano;
- Mesmo assim, projetamos que a inflação 2021 e de 2022 fiquem dentro da banda da meta de inflação;
- O Banco Central iniciou a alta da Selic, mais acelerada do que esperado;
- Mesmo a Selic chegando a 5% ao final do ano, o juro real continuará em patamar estimulativo.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

Quem Somos

Renda Fixa

Cenário Econômico

Mercado Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

Características da Oferta

Fatores de Risco

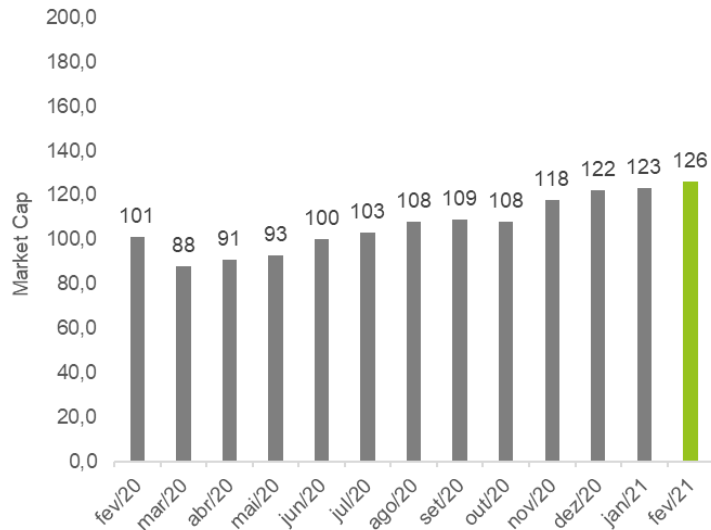
Contatos



MATERIAL PUBLICITÁRIO

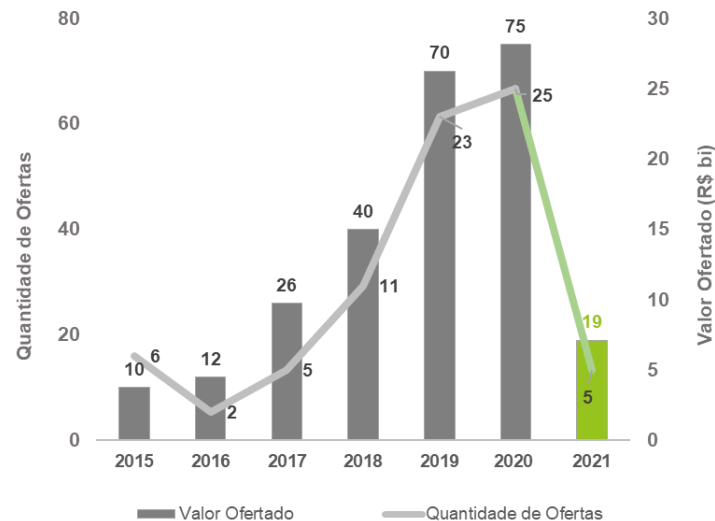
Mercado Imobiliário/CRI

Market Cap 02/2020 – 02/2021



Fonte: Boletim Mensal B3 – Mar/21 *

Ofertas - Valor e Quantidade



Fonte: Boletim Mensal B3 – Mar/21 *



* http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194

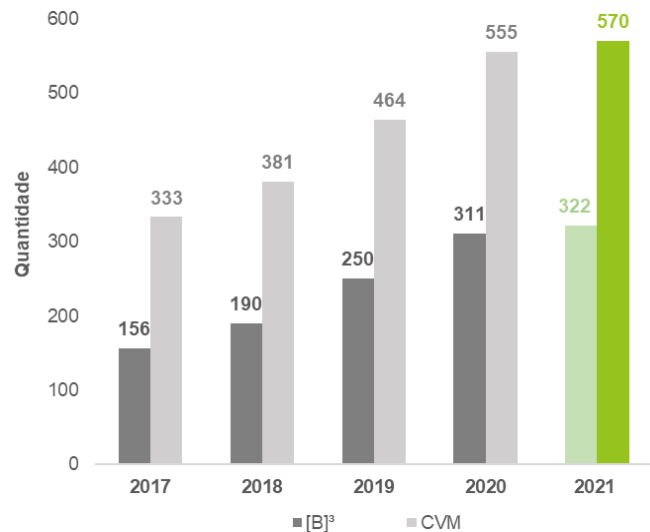


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

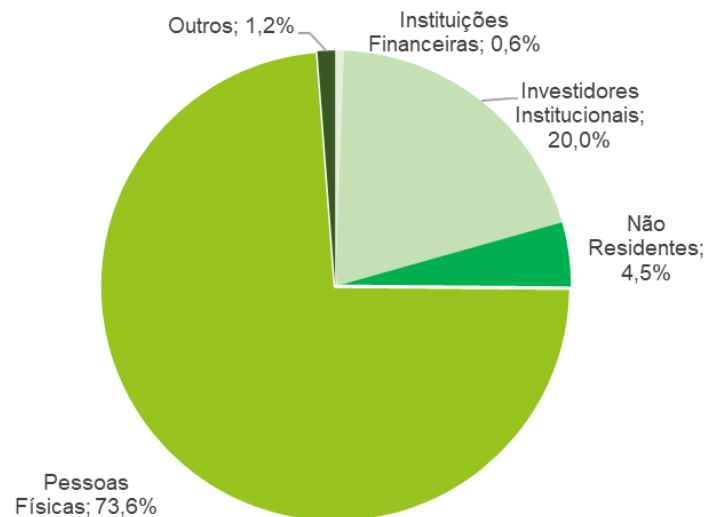
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mercado Imobiliário/CRI

Nº de Fundos B3 e CVM



Participação de Investidores



Fonte: Boletim Mensal B3 – Mar/21 *

* http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194

Fonte: Boletim Mensal B3 – Mar/21 *

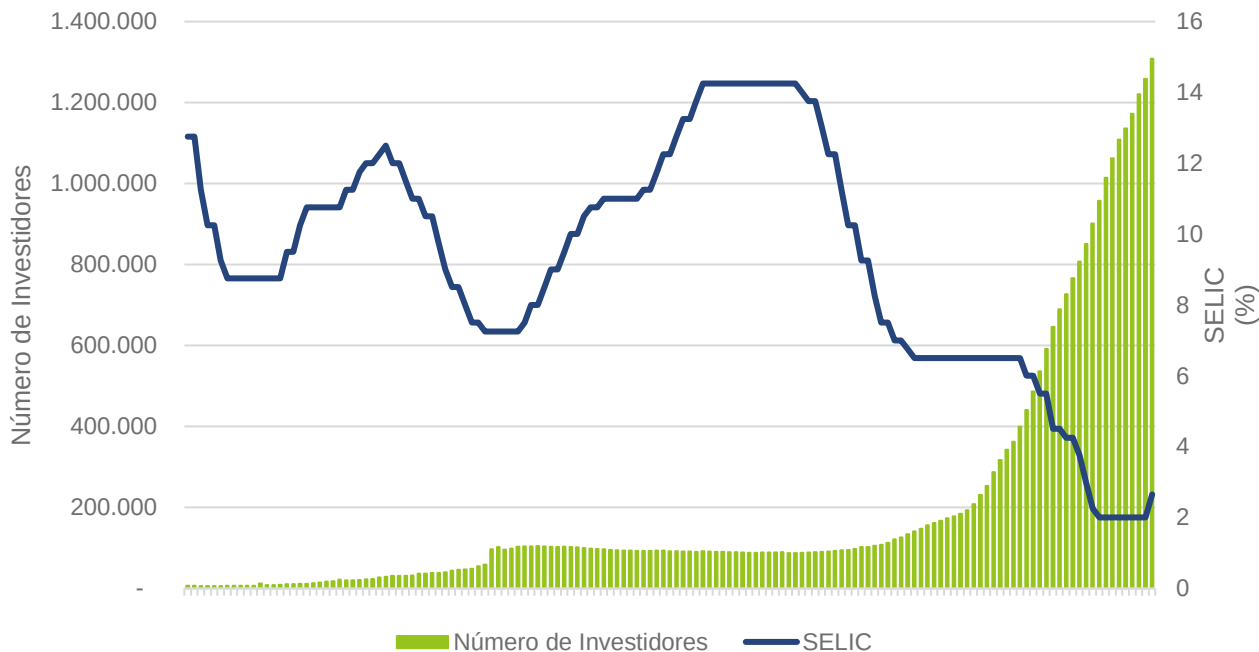


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mercado Imobiliário/CRI

FII - Número de Investidores vs. SELIC



Fontes: Boletim Mensal B3 – Mar/21 * e Banco Central **

* http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

** <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?method=prepararTelaLocalizarSeries>

As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



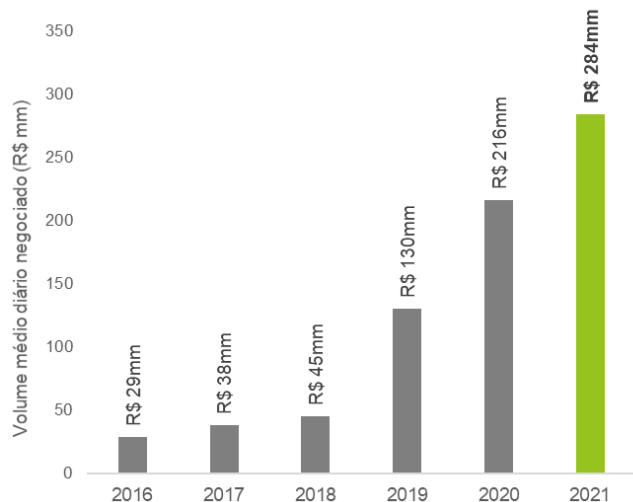
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mercado Imobiliário/CRI

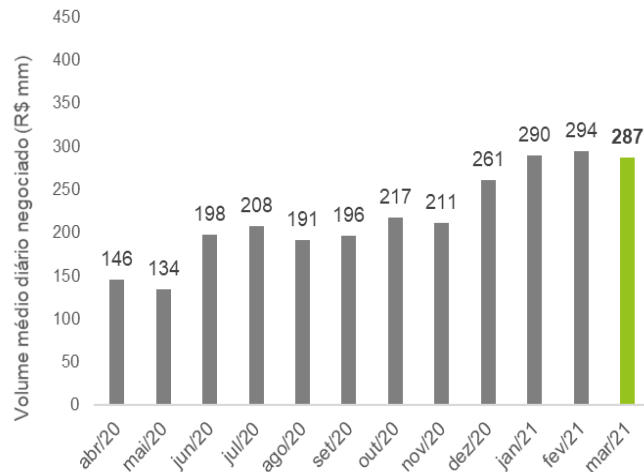
FII - Negociações Secundário

Média Anual



Fonte: Boletim Mensal B3 – Mar/21 *

Média Mês



Fonte: Boletim Mensal B3 – Mar/21 *



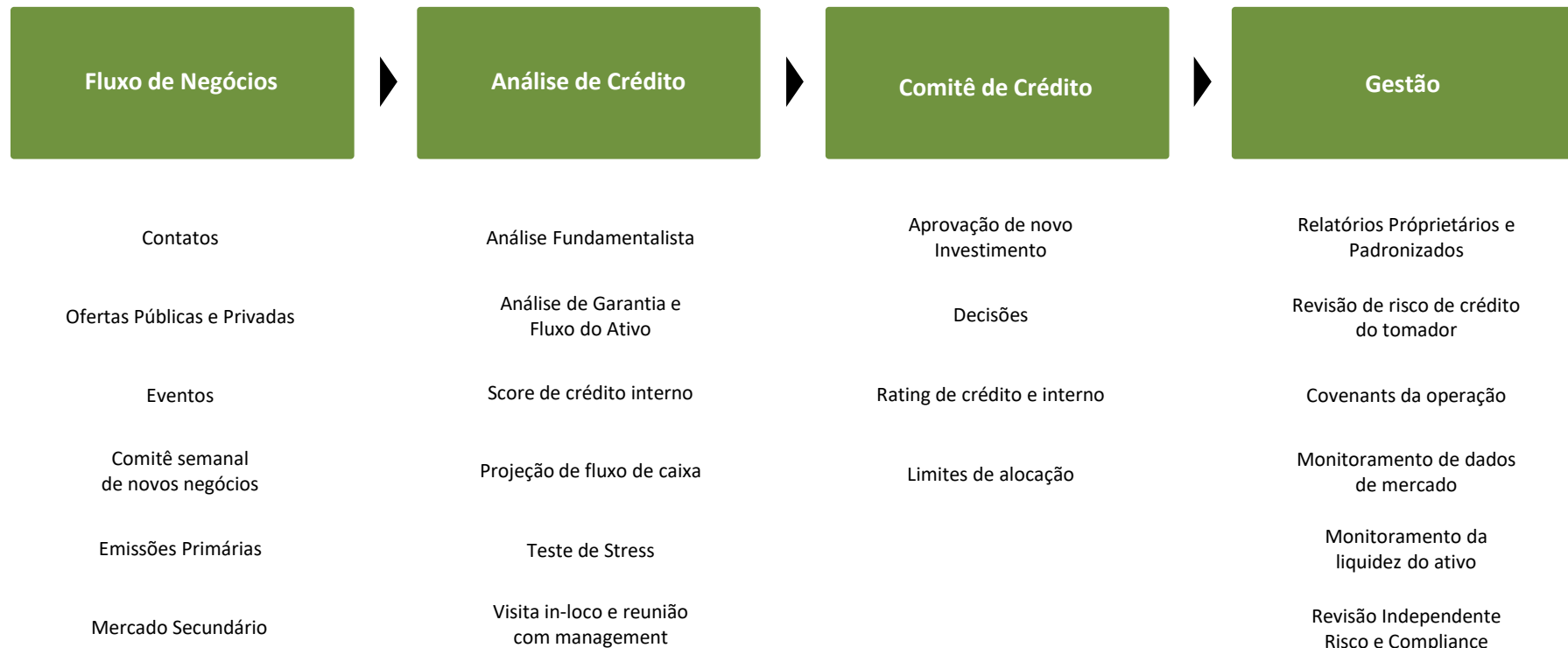
* http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Loteamento

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 performedo.

Shopping Center

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

Incorporação

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.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

Quem Somos

Renda Fixa

Cenário Econômico

Mercado Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



FII Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield- RBHY11

Relatório Mensal - Abril de 2021

Valor Patrimonial (R\$/cota)	Valor Patrimonial do Fundo	Valor de Mercado (R\$/cota)	Nº de cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 101,45	R\$ 60.870.525	R\$ 105,20	140	R\$ 852.647,54
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield no Mês	% do CDI Líquido	Duration dos CRIs (Em anos)	Alocação em Ativos Alvo (% PL)
R\$ 1,40	1,36%	648,47%	3,02	75%

Data Base: 30/04/2021

O fundo Rio Bravo Crédito Imobiliário high Yield – FII tem como objetivo proporcionar retorno acima do IMA-B por meio do investimento em ativos imobiliários de renda fixa, preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). O fundo investe principalmente em ativos com risco de crédito considerável (high yield). Sua primeira **emissão captou R\$ 60,0 milhões e foi subscrita por investidores profissionais**.

As cotas são negociadas em bolsa, **sob o código RBHY11**. O fundo possui prazo de duração indeterminado e o pagamento de rendimentos acontece mensalmente.



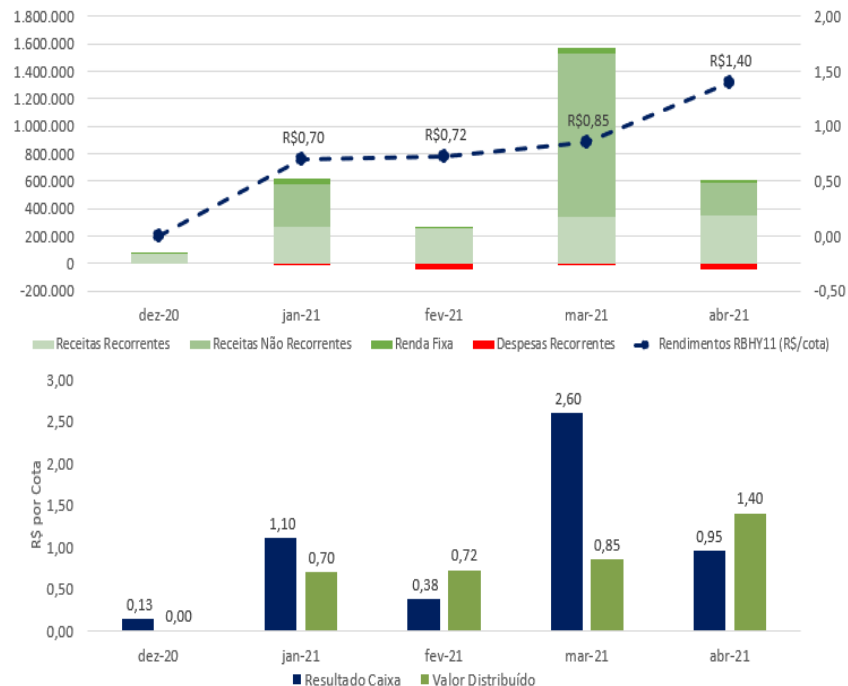
Fonte: Relatório Mensal RBHY11 – abril/2021.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 55 a 57 do prospecto e anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



Fonte: Relatório Mensal RBHY11– abril/2021.

As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



Data Base: 30/04/21

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

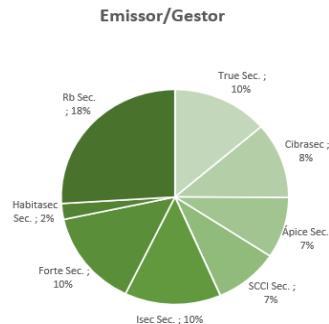
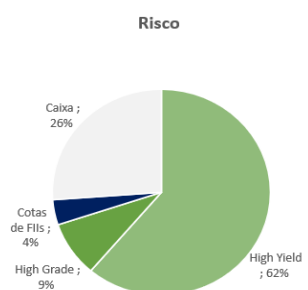
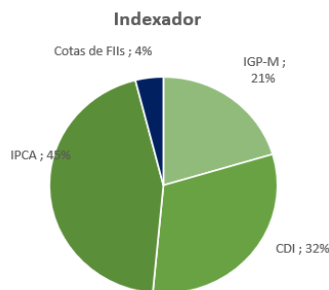
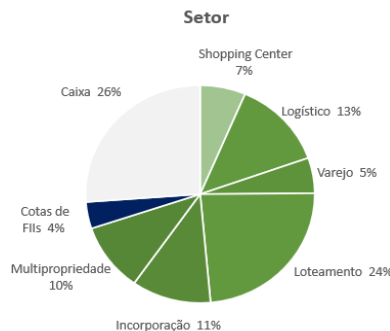
CRIs em IPCA
45% do Portfólio
IPCA + 9,59%
Pré-custos

CRIs em IGP-M
21% do Portfólio
IGP-M + 11,3%
Pré-custos

Ativo	Nome	Emissor/Gestor	Posição	% do PL	Vencimento	Taxa (a.a.)	Indexador	Pagamento	Duration	Lastro	Setor	LTV
CRI 1	Independência - Grupo Isdra	True Sec.	2.646.233	4,35%	dez-23	9,80%	IPCA	Mensal	2,9	Residencial	Incorporação	12%
CRI 2	Mega Moda	Ápice Sec.	3.960.395	6,51%	jul-24	9,32%	IPCA	Mensal	1,9	Corporativo	Shopping Center	34%
CRI 3	BrDU Urbanismo	Isec Sec.	5.900.929	9,70%	fev-34	9,00%	IPCA	Mensal	3,6	Residencial	Loteamento	35%
CRI 4	Ginco Empreendimentos	SCCI Sec.	3.969.591	6,52%	dez-26	12,00%	IGP-M	Mensal	1,9	Residencial	Loteamento	25%
CRI 5	Teodoro & Caetano	Cibrasec	2.172.998	3,57%	ago-30	11,00%	IGP-M	Mensal	5,2	Residencial	Loteamento	56%
CRI 6	Dinamo	Rb Sec.	2.107.472	3,46%	nov-28	8,75%	IPCA	Mensal	3,8	Corporativo	Logístico	45%
CRI 7	Grupo Rei	Cibrasec	2.559.913	4,21%	jan-31	11,35%	IPCA	Mensal	4,2	Residencial	Loteamento	52%
CRI 8	Banco Máxima	Cibrasec	183.048	0,30%	jul-23	6,50%	IGP-M	Mensal	4,6	Residencial	Incorporação	50%
CRI 9	São Pedro	Forte Sec.	3.154.805	5,18%	set-26	12,00%	IGP-M	Mensal	2,4	Residencial	Multipropriedade	59%
CRI 10	Socicam	True Sec.	3.246.329	5,33%	set-35	8,50%	IPCA	Mensal	5,8	Corporativo	Varejo	40%
CRI 11	Colmeia Rodes	Habitasec Sec.	1.026.379	1,69%	jan-23	10,00%	IPCA	Mensal	1,7	Residencial	Incorporação	45%
CRI 12	Gafisa S.A.	RB Sec.	3.062.291	5,03%	set-24	6,00%	CDI	Mensal	3,1	Residencial	Incorporação	57%
CRI 13	Finvest	RB Sec.	6.022.187	9,89%	abr-26	10,00%	IPCA	Mensal	2,0	Corporativo	Logístico	18%
CRI 14	Golden Gramado	Forte Sec.	3.087.633	5,07%	mai-25	15,00%	IGP-M	Mensal	1,6	Residencial	Multipropriedade	66%
FII 1	GCR111 - Galápagos Recebíveis Imobiliários	Galapagos Capital	508.250	0,84%								
FII 2	CCRF11 - Canvas CRI	Canvas Capital	300.000	0,49%								
FII 3	BARI11 - Barigui Recebíveis Imobiliários	Barigui Asset	530.619	0,87%								
FII 4	RZAK11 - Riza Akin Recebíveis Imobiliários	Riza Asset Management	351.689	0,58%								
FII 5	IBCR11 - CRI Integral Brei	Integral Brei	750.000	1,23%								
Liquidez	Caixa	-	16.173.229	26,57%								

Média
3,01 anos

Média
39%



Fonte: Relatório Mensal RBHY11– abril/2021.

As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



Data Base: 30/04/21

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

Ativos

PL Fundo Atual 61.908.636
Oferta 95.834.597
PL Pós Oferta 157.743.233

Média Ponderada
IPCA + 9,92%
CDI + 6,00%

Pipeline	Posição	% do PL Pós Oferta	% Oferta	Taxa (a.a.)	Indexador	Risco	Setor	Estado	Garantias
CRI 1	12.000.000	7,61%	12,52%	10,00%	IPCA	High Yield	Incoporação	SC	(i) AF da cotas da SPE, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Fundo de Juros, (iv) Fundo de Obra, (v) Fundo despesa e (iv) Aval sócios PF e PJ
CRI 2	12.000.000	7,61%	12,52%	9,75%	IPCA	High Yield	Incoporação	RS	(i) AF da cotas da SPE, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Fundo de Juros, (iv) Fundo de Obra, (v) Fundo despesa e (iv) Aval sócios PF e PJ
CRI 3	12.000.000	7,61%	12,52%	10,00%	IPCA	High Yield	Coporativo	Vários	(i) AF de Equipamentos, (ii) AF de cotas, (iii) AF de direitos de Superfície e (iv) Cessão Fiduciária
CRI 4	12.000.000	7,61%	12,52%	13,50%	IPCA	High Yield	Coporativo	RS	(i) AF de Ações, (ii) AF do Imóvel, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Fundo de Despesa, (v) Fundo de Obra e (vi) Aval sócios PF
CRI 5	12.000.000	7,61%	12,52%	10,20%	IPCA	High Yield	Loteamento	GO	(i) AF da cotas da SPE, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Aval sócios PF e PJ
CRI 6	12.000.000	7,61%	12,52%	9,00%	IPCA	High Yield	Logístico	PR	(i) AF do Imóvel, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Aval sócio PF e PJ
CRI 7	4.000.000	2,54%	4,17%	6,00%	CDI	High Yield	Logístico	MG	(i) AF do Imóvel, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Aval sócio PF e PJ
CRI 8	8.000.000	5,07%	8,35%	7,50%	IPCA	High Yield	Loteamento	SP	(i) AF da cotas da SPE, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Aval sócios PF e PJ
CRI 9	11.000.000	6,97%	11,48%	8,50%	IPCA	High Yield	Incoporação	RS	(i) AF da cotas da SPE, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Fundo de Juros, (iv) Fundo de Obra, (v) Fundo de Despesa e (iv) Aval sócios PF
CRI 10	10.000.000	6,34%	10,43%	9,00%	IPCA	High Yield	Incoporação	SP	(i) AF da cotas da SPE, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Fundo de Juros, (iv) Fundo de Obra, (v) Fundo de Despesa e (iv) Aval sócios PF
CRI 11	11.500.000	7,29%	12,00%	10,00%	IPCA	High Yield	Logístico	SP	(i) AF do Imóvel, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Aval sócio PF e PJ
Total	116.500.000	73,85%	121,56%						

(1) O PIPELINE DE OPERAÇÕES É MERAMENTE INDICATIVO E ESTÁ SUJEITO A ALTERAÇÕES, CONFORME ANDAMENTO DAS NEGOCIAÇÕES, DILIGÊNCIAS, ETC.

(2) CASO OCORRAM ALTERAÇÕES DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA, TAL PIPELINE PODERÁ SER ALTERADO.

Fonte: Estudo de viabilidade – Rio Bravo. março/2021.



As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Alocações

Período	Novas alocações em CRIs no período	Alocação total em CRIs no final do período
jul/21	20%	20%
ago/21	20%	40%
set/21	20%	60%
out/21	15%	75%
nov/21	15%	90%
dez/21	10%	100%

Fonte: Estudo de viabilidade – Rio Bravo. março/2021.

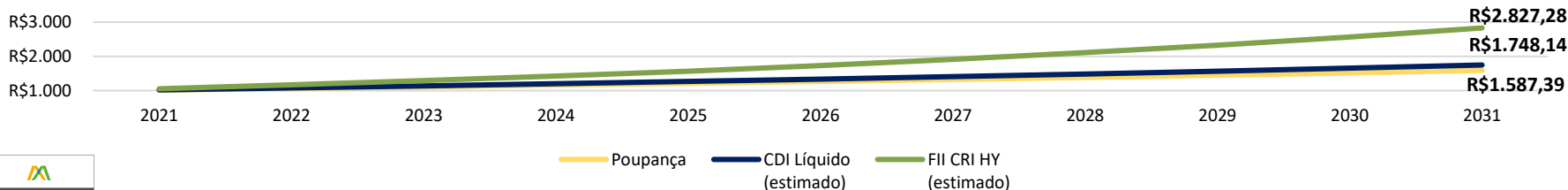
Rentabilidade

Ano	D.Y. (em relação à cota inicial 100)	CDI (estimado)	Poupança	Inflação (IPCA)	% CDI Bruto
2021	5,90%	2,47%	1,73%	4,82%	239,05%
2022	10,53%	6,50%	4,55%	3,50%	162,07%
2023	10,28%	6,50%	4,55%	3,25%	158,09%
2024	10,30%	6,50%	4,55%	3,25%	158,39%
2025	10,30%	6,50%	4,55%	3,25%	158,39%
2026	10,30%	6,50%	4,55%	3,25%	158,40%
2027	10,30%	6,50%	4,55%	3,25%	158,40%
2028	10,30%	6,50%	4,55%	3,25%	158,40%
2029	10,30%	6,50%	4,55%	3,25%	158,41%
2030	10,30%	6,50%	4,55%	3,25%	158,41%
2031	10,30%	6,50%	4,55%	3,25%	158,41%

Fonte: Estudo de viabilidade – Rio Bravo. março/2021.

Comparáveis

FII vs. CDI vs. Poupança



Fonte: Estudo de viabilidade – Rio Bravo. março/2021.

As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194

A PROJEÇÃO DE RESULTADOS MENSAIS E ANUAIS INDICADOS ACIMA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVE SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS MENSAIS E ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA (COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

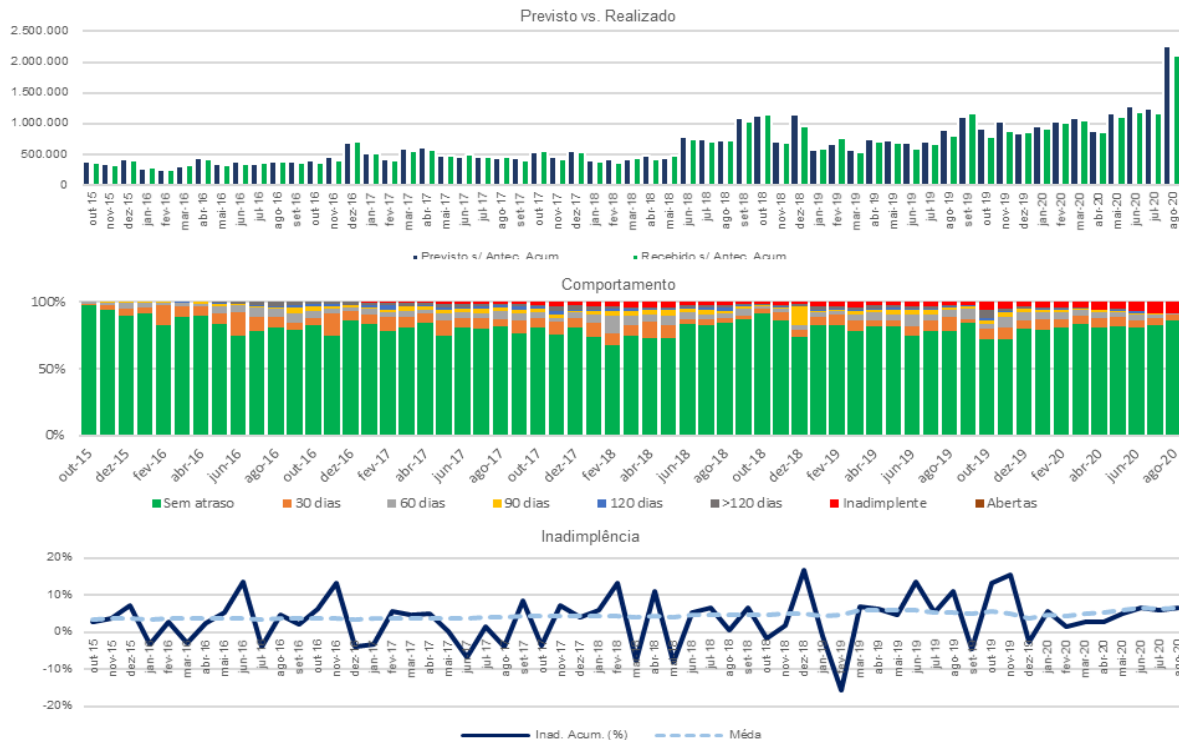
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” Prospecto

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Acompanhamento CRIs

Relatório de acompanhamento do CRI BrDU

Código IF: 20A0964303
Nome: BrDU Urbanismo
Emissor: ISEC Securitizadora
Agente Fiduciário: Vortex
Emissão: 16/01/2020
Vencimento: 20/02/2034
Taxa Emissão: 9,00% a.a.
Indexador: IPCA



Fonte: Relatório de Acompanhamento Rio Bravo. março/2021

As informações acima estão disponíveis no anexo V do prospecto nas páginas 175 a 194



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

Quem Somos

Renda Fixa

Cenário Econômico

Mercado Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Oferta

Fundo	RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
Gestor	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.
Coordenador Líder	ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Tipo de Oferta	Pública, regulada por meio da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
Emissão	2ª (segunda) Emissão de cotas do Fundo.
Montante da Oferta	Até R\$ 100.000.074,28 (cem milhões e setenta e quatro reais e vinte e oito centavos).
Montante Mínimo da Oferta	Até R\$ 19.999.933,36 (dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e três reais e trinta e seis centavos).
Quantidade Inicial de Cotas	Até 981.644 (novecentos e oitenta e um mil, seiscentos e quarenta e quatro) Cotas.
Preço por Cota	R\$ 101,87 (cento e um reais e oitenta e sete centavos).
Investimento Mínimo	10 (dez) Cotas, totalizando R\$ 1.018,70 (mil e dezoito reais e setenta centavos).



As informações acima estão disponíveis nas páginas 19 a 31 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Oferta

Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assessor Legal	Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados.
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	As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação, no mercado primário, por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3; e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3.
Liquidação da Oferta	A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3
Taxa de Performance	10% sobre o que exceder IPCA + Yield de IMA-B 5



As informações acima estão disponíveis nas páginas 19 a 31 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Oferta

Cronograma Estimativo

Evento	Etapa	Data Prevista
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 Roadshow	24/05/2021
6	Registro da Oferta na CVM	07/06/2021
7	Divulgação do Anúncio de Início, 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



As informações acima estão disponíveis na página 75 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

Quem Somos

Renda Fixa

Cenário Econômico

Mercado Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Fatores macroeconômicos relevantes. O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora, pelo Coordenador ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais. O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação;

liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos

ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para

aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de mercado e liquidez dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Caso o Fundo, por qualquer motivo, decida alienar ativos integrantes de sua carteira, poderá enfrentar dificuldade diante da pouca liquidez dos Ativos Imobiliários no mercado secundário. O mesmo também poderá ocorrer caso venham a ser executadas eventuais garantias atreladas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Risco de crédito dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do Regulamento, conforme aplicável, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos para o Fundo ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo. O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Imobiliários, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Imobiliários ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Riscos tributários. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos 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 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a

incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI. O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos 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 e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo. A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Imobiliários, ficando esta alocação a critério do Administrador, conforme orientação da Gestora, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos Ativos Imobiliários do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Imobiliários em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Imobiliários, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. 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 Imobiliário e/ou de Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco da Marcação a Mercado. Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa 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. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o 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. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer 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.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado,



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Rico

o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das Cotas nos referidos mercados.

Risco Operacional. Os Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, 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, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, da Gestora, do Custodiante, da Instituição Escriuradora e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos ativos. O pré-pagamento e/ou a liquidação antecipada dos CRIs que venham a integrar a carteira do Fundo, poderá ensejar risco de descumprimento dos critérios de concentração da carteira do Fundo, uma vez que a Gestora pode não ser capaz de reinvestir os recursos em tempo hábil. Nesse caso, a rentabilidade do Fundo e, como consequência, dos cotistas, poderá ser impactada adversamente.

Risco referente a Outros Títulos e Valores Mobiliários. Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento. Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores de acordo com a Política de Investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Risco de Execução das Garantias. Eventualmente Atrreladas aos CRI e demais Ativos Imobiliários O investimento em CRI e demais Ativos Imobiliários inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI e demais Ativos Imobiliários, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e demais Ativos Imobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e demais Ativos Imobiliários pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atrreladas a tais CRI e demais Ativos Imobiliários. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e demais Ativos Imobiliários poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Relativos às operações 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”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Demais riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimento. O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e da Gestora, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Imobiliários, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Riscos de influência de mercados de outros países. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo. Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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 ou da opinião dos Cotistas minoritários.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto

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

Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas. O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Imobiliários. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Inexistência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Imobiliários.

Desempenho passado. Ao analisar as informações de qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizados acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Imobiliários ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e o Coordenador tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, crédito, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso caixa do Fundo não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis. As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes do caixa do Fundo sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial.

Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, para 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. Ainda, o Cotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de Patrimônio Líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais Cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Caso o Fundo não tenha e os Cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da Carteira e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela 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 adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos relacionados à Gestora. A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Imobiliários, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho da Gestora na realização de suas atividades. Não há garantias de que a Rio Bravo Investimentos Ltda. permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade da Gestora de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que esta venha a renunciar sua posição de Gestora do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outras Gestoras com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo. Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro. Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Imobiliários poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os Ativos Imobiliários. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos Imobiliários, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo.



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Ativos Imobiliários. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do poder público, em decorrência, por exemplo, do atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

Risco das Contingências Ambientais Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Imobiliários que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da Primeira Emissão poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Imobiliários e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relativo à não substituição do Administrador. Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Dificuldade na substituição da Gestora do Fundo. O Regulamento do Fundo prevê que, na hipótese de destituição da Gestora sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 4 (quatro) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição e os 3 (três) semestres subsequentes, de acordo com determinados percentuais que variam de 50% a 100% da Taxa de Performance. Essa previsão poderá reduzir o interesse de outros gestores em assumir a gestão do Fundo e, consequentemente, dificultar a substituição da Gestora pela Assembleia Geral.

Risco de Governança. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Além disso, Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia

Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “e”, caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de uso de derivativos. O Fundo pode realizar operações de derivativos e existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor do Fundo O Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras e não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

Riscos relacionados ao COVID – 19 Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. Neste ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Risco de Construção. Os CRI poderão estar lastreados em empreendimentos imobiliários em desenvolvimento, de modo que, a empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes indiretamente da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Os custos das obras poderão ser majorados por fatores imprevisíveis. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor. Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial e o Gestor está sujeito à recuperação judicial e/ou falência, 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.

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras O Fundo deverá adquirir CRI, os quais 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”.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto

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. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, 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 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. 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 constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de conflito de interesses O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira

distribuição de cotas do fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, os mesmo poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Risco de não concretização da Oferta Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Temporários realizados no período. Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição Parcial” na página 58 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores: Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta: Em complemento ao previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas no Mercado” na página 71 deste Prospecto, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta: Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Riscos

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais: Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos: Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas,

os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço por Cota seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Demais riscos O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.



As informações acima estão disponíveis nas páginas 81 a 97 do prospecto



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

Quem Somos

Renda Fixa

Cenário Econômico

Mercado Imobiliário

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield

Características da Oferta

Fatores de Risco

Contatos



MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contato



Gestor

CNPJ 03.864.607/0001-08
Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º
andar
CEP 04551-065
São Paulo – SP
Contato: Evandro Buccini
Tel.: (11) 3509-6600/ (11) 3509-6513
E-mail: credito@riobravo.com.br
Website: <https://riobravo.com.br/>



Coordenador Líder

CNPJ nº 65.913.436/0001-17
Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar
CEP 22250-906
Rio de Janeiro – RJ
Contato: Douglas Paixão
Tel.: (21) 3797-8092
E-mail: mercadodecapitais@orama.com.br
Website: www.orama.com.br



Administrador

CNPJ nº 13.486.793/0001-42
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar
CEP 01451-011
São Paulo – SP
Contato: Sérgio Dias
Tel.: (11) 3133-0350/ (11) 3133-0372
Email: fii@brltrust.com.br
Website: <https://www.brltrust.com.br/>



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html> (neste website, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”; clicar no link do nome do Fundo, nesta página acessar o Fundos.Net e, na página seguinte, no campo de busca digite o documento desejado “Regulamento”).

O RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII está realizando uma oferta pública de distribuição primária de cotas de sua segunda emissão, que está em processo de registro perante a CVM. Leia o Prospecto e o Regulamento antes de aceitar a Oferta, em especial as seções “Fatores de Risco”.

Este material tem caráter meramente informativo. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

Administrador: 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”.

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”.

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 Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

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 “Prospecto” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

B3: (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 “Prospecto”, ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Fundos.Net: (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 “Prospecto” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).



Autorregulação
ANBIMA

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste material, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXAS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES;

ESTE FUNDO EM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.



Autorregulação
ANBIMA

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



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



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