

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 36.517.660/0001-91

CÓDIGO ISIN nº BRRBRSTF006

Código de Negociação na B3: RBRS11

Classificação de Fundos ANBIMA: FII Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Híbrido
A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/0043, em 2 de setembro de 2020

ADMINISTRADORA

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ/ME nº 72.600.026/0001-81

Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, São Paulo – SP

GESTOR

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.

CNPJ/ME nº 03.864.607/0001-08

Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, São Paulo – SP

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, conforme definida abaixo ("**Rio Bravo**" ou "**Coordenador Líder**"), **BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, Sala 3701, Centro, CEP 20031-923, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30, na qualidade de instituição intermediária da Oferta ("**BB-BI**"), **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-08, na qualidade de instituição intermediária da Oferta ("**Guide**" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BB-BI, "**Coordenadores**"), e **RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.517.660/0001-91 ("**Fundo**"), administrado pela Rio Bravo, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000 ("**Administradora**"), e gerido pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.864.607/0001-08 ("**Gestor**"), em conjunto com as seguintes instituições contratadas pelo Coordenador Líder por meio da assinatura dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição: **EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1.608, 4º, 9º, 12º e 14º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 4º andar, Jardim Paulistano, CEP: 01452-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, com sede na Praia de Botafogo 501, bloco II, sala 501, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45; **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 913 – parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64; **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CAMBIO LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; **ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, Bloco 1, salas 201, 219 e 220, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E**

VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 228, salas 1801 e 1901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; **ATIVA INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 1, salas 311 a 318, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; e **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 8º andar, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69 ("**Participantes Especiais da Oferta**") e, em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de até 2.000.000 cotas, sem considerar as cotas da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), em classe e série únicas, da primeira emissão do Fundo ("**Cotas**" e "**Emissão**"), ao preço por Cota de R\$ 100,00, todas nominativas, escriturais, emitidas pelo Fundo, registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**" e "**Oferta**"), perfazendo o montante total de

R\$ 200.000.000,00

(sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional)

1. Oferta

A Oferta consiste na distribuição pública primária de 2.000.000 de Cotas, totalizando um montante de até R\$200.000.000,00 (sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional) ("**Volume Total da Oferta**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, do BB-BI e da Guide.

A Oferta terá como público-alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que estejam aptos a investir em FII e dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário. A Oferta não terá como público-alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).

Será garantido aos Investidores tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

O Volume Mínimo da Oferta, isto é, o volume mínimo de Cotas subscritas por Investidores necessárias para a manutenção da Oferta, é de 550.000 Cotas, perfazendo o montante de R\$ 55.000.000,00.

1.1. **Contrato de Distribuição:** O Contrato de Distribuição, datado de 31 de julho de 2020, celebrado pelo Fundo, devidamente representado pela Administradora, e pelos Coordenadores. A contratação do Coordenador Líder, que também atua como Administradora do Fundo, no âmbito da Oferta, atende aos requisitos do artigo 34, parágrafo 1º, inciso IV, da Instrução CVM 472, uma vez que esta é a primeira distribuição de cotas do Fundo, não havendo conflito de interesses em sua contratação.

1.2. **Administração do Fundo:** Na data deste Anúncio de Início, o Fundo é administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 72.600.026/0001-81, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000.

1.3. **Gestão do Fundo:** Na data deste Anúncio de Início, o Fundo é gerido ativamente pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários.

1.4. **Escrituração:** Na data deste Anúncio de Início, o escriturador contratado pelo Fundo é a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, devidamente autorizada a prestar tais serviços.

1.5. **Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA:** A Oferta foi registrada na CVM em 2 de setembro de 2020, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/0043, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", conforme vigente.

1.6. **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição Primária de Ativos e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da presente Oferta, serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, sob o código "RBRS11", a partir da autorização da B3.

2. Montante Mínimo de Investimento

No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$ 1.000,00, correspondente a 10 Cotas. Não haverá um montante máximo de investimento por Investidor.

3. Autorizações

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pela Administradora em 14 de fevereiro de 2020, que também aprovou o inteiro teor de seu regulamento ("**Regulamento**").

O Regulamento foi alterado pela Administradora por meio (i) do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 28 de maio de 2020, que também aprovou a Emissão de Cotas do Fundo dentro do limite do capital autorizado previsto no Regulamento, bem como a realização da Oferta nos termos do "Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo", e (ii) do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Rio Bravo Renda Residencial Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 19 de junho de 2020.

Nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472, a Oferta foi registrada perante a CVM, pela Administradora e pelos Coordenadores, em em 2 de setembro de 2020, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/0043.

4. Procedimento da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução da CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta, bem como (iv) recomendar a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, Prospecto Preliminar e Pedido de Reserva, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a seção "Fatores de Risco", constante nas páginas 56 a 69 do Prospecto Preliminar; e (v) informar os Investidores que sejam pessoas físicas e clientes, antes da formalização do Pedido de Reserva, sobre a eventual necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.

A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva.

Durante o Período de Reserva, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, nos respectivos Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Pedidos de Reserva serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

O Investidor, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Reserva, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observados o Montante Mínimo de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3 ou do Escriturador, conforme aplicável, e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas da Opção de Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas.

(ii) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item "4.1.7. Adesão Condicionada à Oferta", na seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", do Prospecto;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio, observado o disposto no item "Critério de Colocação da Oferta", abaixo;

(iv) cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, até as 11:00 horas da Data de Liquidação, ou em prazo inferior conforme procedimentos operacionais de cada Instituição Participante da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, conforme aplicável, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor o recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas a ser subscrita pelo Investidor, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão e Cancelamento da Oferta", abaixo, e a possibilidade de rateio prevista no item "4.1. Critério de Colocação da Oferta", abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores deverão realizar a integralização das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e nos itens "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão e Cancelamento da Oferta", abaixo.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

O Investidor que subscrever as Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, não será

negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo corresponderá à quantidade de Cotas adquiridas pelo Investidor, e se converterá em tais Cotas depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

4.1. Critério de Colocação da Oferta

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao Volume Total da Oferta, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos. Por outro lado, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o Volume Total da Oferta, (i) a Administradora e Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, definirão se haverá o exercício da Opção de Lote Adicional e, (ii) se necessário, será realizado rateio proporcional das Cotas, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva.

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

O rateio proporcional deverá ser realizado de acordo com o seguinte procedimento: (i) após o encerramento do Período de Reserva, a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e o Coordenador Líder consolidará as informações constantes de todos os Pedidos de Reserva, de forma a verificar o montante total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva celebrados pelos Investidores, e enviará um relatório à B3 contendo o montante total dos Pedidos de Reserva celebrados pelos Investidores no âmbito da Oferta, incluindo aqueles que serão liquidados junto ao Escriturador; (ii) a B3 calculará o rateio proporcional, com base no relatório recebido do Coordenador Líder, e aplicará o referido rateio aos Investidores cujos Pedidos de Reserva serão liquidados junto à B3, bem como informará ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado; e (iii) por fim, o Coordenador Líder informará o Escriturador o cálculo do rateio proporcional realizado, para que este utilize o mesmo critério de rateio proporcional aos Investidores cujos Pedidos de Reserva serão liquidados junto ao Escriturador.

Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva será atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva.

4.2. Alocação e Liquidação da Oferta

Os Pedidos de Reserva recebidos serão alocados seguindo o Critério de Colocação da Oferta, sendo assegurado aos Investidores que o tratamento dispensado será justo e equitativo, em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nos Pedidos de Reserva dos Investidores, os Coordenadores, na Data de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta indicado abaixo, verificarão se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta e a Administradora e Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, definirão se haverá eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

Assim, na Data de Alocação, será definido o valor total efetivamente colocado na Oferta.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva se dará na Data de Liquidação, podendo ocorrer (a)

diretamente junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos para a conta corrente de titularidade do Fundo, ou (b) junto à B3, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso haja demanda superior em um 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a participação de Pessoas Vinculadas no rateio proporcional das Cotas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, e seus Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço por Cota, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

As importâncias recebidas na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição das Cotas, deverão ser aplicadas nos Investimentos Temporários.

5. Distribuição Parcial

Em razão da distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

O Volume Mínimo da Oferta, isto é, o volume mínimo de Cotas subscritas por Investidores necessárias para a manutenção da Oferta, é de 550.000 Cotas, perfazendo o montante de R\$ 55.000.000,00.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de distribuição deverão ser canceladas.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão integralmente devolvidos sem juros, no prazo de até 5 Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, os Investidores poderão condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do Prospecto.

6. Opção de Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, até 400.000 Cotas, correspondentes a R\$ 40.000.000,00, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta e sem necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta. As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação.

7. Lote Suplementar

Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas prevista no artigo 24 da Instrução CVM nº 400.

8. Regime de Distribuição das Cotas da Emissão do Fundo

A distribuição das Cotas será realizada em regime de melhores esforços pelos Coordenadores e pelas Instituições Participantes da Oferta.

9. Subscrição e Integralização das Cotas

A subscrição das Cotas será feita nos termos do Boletim de Subscrição, que deverá ser dirigido às Instituições Participantes da Oferta, às quais caberá, observados (i) o limite das Cotas emitidas; (ii) o Montante Mínimo de Investimento; e (iii) o Público Alvo, aceitá-lo ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Administradora e/ou pela Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor realizou seu Pedido de Reserva.

O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação.

As Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3 por meio de seu agente de custódia, sem qualquer obrigação ou responsabilidade por parte dos Coordenadores ou da Administradora.

Os Investidores integralizarão cada uma das Cotas pelo Preço por Cota, multiplicado pela quantidade de Cotas que vierem a subscrever no âmbito da Oferta.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando do ato de subscrição, por meio do Boletim de Subscrição.

No ato da formalização da subscrição das Cotas do Fundo pelos Investidores, além da assinatura do Boletim de Subscrição, o Investidor deverá declarar ter lido o Prospecto e o Regulamento do Fundo. O Investidor deverá declarar, ainda, por meio da assinatura de Termo de Adesão ao Regulamento, estar ciente (i) das disposições contidas no Regulamento, especialmente daquelas referentes à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e à taxa de administração, conforme definida no Regulamento; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Prospecto e no Regulamento.

O Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento poderão ser firmados pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta ou mediante outra forma aceita pela respectiva Instituição Participante da Oferta para a confirmação da aceitação das condições do Boletim de Subscrição e Termo de Adesão ao Regulamento eletrônicos.

As Instituições Participantes da Oferta declaram conhecer o inteiro teor do Regulamento e do Prospecto, os riscos envolvidos e o valor de todas as taxas e despesas, inclusive no que se refere à taxa de administração e taxa de performance do Fundo, praticadas no período da Oferta, comprometendo-se a informá-los com total clareza aos Investidores, potenciais e efetivos.

10. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

A Administradora e Coordenador Líder, poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, os Coordenadores poderão modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e que tiverem conhecimento das novas condições.

Além da divulgação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de cinco Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de cinco Dias Úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.

Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir do Pedido de Reserva, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, ao BB-BI, à Guide ou ao Participante Especial que recebeu o seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida instituição, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até as 16:00 do 2º (segundo) Dia Útil após a disponibilização do Prospecto Definitivo. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá ser realizada a subscrição e integralização das Cotas objeto do Pedido de Reserva.

11. Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de cinco Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

12. Prazo de Distribuição

O prazo da distribuição será de até seis meses a contar da divulgação deste Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, a critério dos Coordenadores.

Nesse caso, os Coordenadores divulgarão ao mercado a nova data de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.

13. Inadequação de Investimento

O investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os Investidores que pretendem adquirir as Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" nas páginas 56 a 69 do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

14. Características das Cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo não resgatáveis, nominativas e escriturais em nome de seu titular. O valor das cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação. Adicionalmente, as cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais, e terão direito de voto na Assembleia Geral, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

A subscrição das cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e, no caso de investidores que não sejam Cotistas do Fundo, do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu (i) os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento, (ii) os riscos associados ao investimento no Fundo, (iii) a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos, e (iv) o teor do prospecto do Fundo, quando existente. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, nos termos da regulamentação em vigor.

15. Normas de Conduta

Na hipótese de haver descumprimento, pelas Instituições Participantes da Oferta, 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, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, a Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ela tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 5 Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Reserva.

16. Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez

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

17. Cronograma Indicativo da Oferta

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

#	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	28/05/2020
2.	Divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado	06/08/2020
3.	Início do Período de Reserva	13/08/2020
4.	Concessão do registro pela CVM	02/09/2020
5.	Disponibilização do Prospecto Definitivo e deste Anúncio de Início	03/09/2020
6.	Encerramento do Período de Reserva	03/09/2020
7.	Data de Alocação	08/09/2020
8.	Previsão de Data de Liquidação	11/09/2020
9.	Data estimada para divulgação do Anúncio de Encerramento	16/09/2020

⁽¹⁾Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.

⁽²⁾Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério dos Coordenadores, da CVM ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Para mais informações, ver itens "Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", da seção 8, acima.

18. Informações sobre o Fundo

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados, prioritariamente, ao investimento no setor imobiliário, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, dos Coordenadores, de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos de longo prazo em empreendimentos imobiliários no mercado brasileiro, por meio da aquisição, preponderantemente, dos ativos listados abaixo:

- (i) Participações Societárias em sociedades por ações de capital fechado ou sociedades limitadas, cujas ações ou quotas, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente, e que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários; (c) comercialização de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários; e/ou (d) locação de unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos Imobiliários;
- (ii) direitos reais sobre bens imóveis, a serem utilizados a fim de desenvolver, diretamente ou através das Sociedades Investidas, Empreendimentos Imobiliários de natureza residencial;
- (iii) CEPAC;
- (iv) títulos ou valores mobiliários que tenham por finalidade o financiamento dos Empreendimentos Imobiliários; e
- (v) demais ativos que permitem a participação do Fundo em empreendimentos imobiliários em geral, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 472.

O Fundo deverá investir, no mínimo, 50% do seu patrimônio em Ativos Imobiliários. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada nos seguintes ativos de renda fixa: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB).

O Fundo tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas, retorno do investimento através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos seus ativos.

A Administradora e o Gestor definirão conjuntamente a diversificação do patrimônio líquido do Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

Ainda, o Fundo poderá atuar na contraparte, adquirir ou alienar ativos de sua carteira à Administradora, ao Gestor e a pessoas a eles ligadas, desde que mediante aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do Regulamento.

É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (hedge) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A decisão sobre aquisição, alienação, permuta, transferência, negociação ou renegociação dos ativos competirá, exclusivamente e independentemente de autorização prévia dos Cotistas, (i) à Administradora, em relação aos Empreendimentos Imobiliários, e (ii) ao Gestor, em relação aos demais ativos.

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis gravados com ônus reais.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento.

Após a realização de cada uma das emissões de cotas do Fundo, a Administradora e o Gestor terão o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento da oferta de cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento, sendo certo que a Administradora e o Gestor devem observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativo.

Recomenda-se, para maior detalhamento quanto às características do Fundo e à modalidade de fundo de investimento imobiliário, a leitura atenta do Regulamento e Prospecto do Fundo, bem como da regulamentação e das leis a ele aplicáveis.

19. Taxas e Despesas

19.1. Taxa de Administração e Taxa de Performance

Pelos serviços de administração do Fundo e demais serviços descritos no artigo 6.2 do Regulamento, será devida pelo Fundo à Administradora (e demais prestadores de serviços) remuneração correspondente a (i) 1,0% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as cotas de emissão do Fundo não componham índice de mercado; ou (ii) 1,0% sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado; em ambos os casos observada a remuneração mínima de R\$ 35.000,00 mensais, corrigida anualmente pela variação do IGP-M/FGV.

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

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

Taxa de Administração atribuída ao Gestor será de 0,65% ao ano sobre a base de cálculo aplicável à Taxa de Administração, conforme descrita acima.

Adicionalmente, o Gestor, por sua atuação, a título de participação nos resultados e sem prejuízo da Taxa de Gestão acima mencionada, receberá Taxa de Performance semestral a ser calculada com base nos resultados efetivamente distribuídos aos Cotistas durante cada semestre findo em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (\text{RS} - \text{B})$$

E

$$\text{B} = 3\% [\text{CI} * (1 + \text{IGP-M}/\text{FVG})]$$

Onde:

RS: Resultados distribuídos aos Cotistas no semestre encerrado em 30 de junho ou 31 de dezembro.

B: Benchmark, que significa 3% do valor total do capital integralizado no Fundo, devidamente corrigido pelo IGP-M/FVG

CI: Capital integralizado no Fundo

IGP-M/FVG: variação do índice IGP-M/FVG, *pro rata die*, desde a data da integralização das cotas do Fundo até 30 de junho ou 31 de dezembro, conforme o caso, considerados os meses de referência (janeiro a junho ou julho a dezembro, conforme o caso, conforme o definido e divulgado pela FGV).

A Taxa de Performance será apurada nos meses de julho e janeiro para os semestres findos em junho e dezembro, respectivamente, e devida ao Gestor até o 5º Dia Útil dos meses de agosto e fevereiro, respectivamente subsequentes.

19.2. Remuneração do Escriturador

A remuneração pelos serviços de escrituração constará em contrato entre o Fundo e o Escriturador, sendo que a remuneração por referidos serviços está compreendida na Taxa de Administração.

19.3. Taxas de Ingresso e Saída

Não serão cobradas taxas de ingresso e/ou de saída dos Cotistas do Fundo. O Regulamento prevê a possibilidade de cobrança de taxa de distribuição primária, a qual não será cobrada no âmbito da presente Oferta.

19.4. Remuneração de Coordenação e Colocação

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, os Coordenadores farão jus à seguinte remuneração, que será paga pelo Fundo, com recursos decorrentes da integralização de Cotas da Oferta:

- (i) Comissão de Estruturação: 0,5%, que será devida sobre o montante total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, nos termos do Contrato de Distribuição; e
- (ii) Comissão de Distribuição: 2,5% incidente sobre o montante total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, nos termos do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição.

Considerando as despesas da Oferta e assumindo a colocação do Volume Total da Oferta (sem considerar a Opção de Lote Adicional), o custo de distribuição por Cota será de aproximadamente R\$ 3,37.

19.5. Outros Encargos do Fundo

Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor observar o Regulamento do Fundo e o item "Taxas e Encargos do Fundo", na seção "Sumário do Fundo" constante do Prospecto.

20. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios e avisos a serem divulgados no âmbito da Oferta serão divulgados, com destaque, na página na rede mundial de computadores da Administradora e das Instituições Participantes da Oferta, de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Nesse sentido, todos os documentos relacionados à Oferta serão divulgados nos seguintes endereços físicos e eletrônicos dos Coordenadores, da Administradora, da B3 e da CVM:

Administradora e Coordenador Líder

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CEP 04551-065

Vila Olímpia, São Paulo – SP

At: Paulo André Porto Bilyk (Administradora) / Paulo Rossetti (Coordenador Líder)

Tel.: (11) 3509-6600

E-mail: fiirendaresidencial@riobravo.com.br / institucionais@riobravo.com.br

Website: <https://www.riobravo.com.br/fundos> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, selecionar Rio Bravo Renda Residencial, clicar em “Página do Fundo” e selecionar o documento desejado)

BB-BI:

BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, CEP 20031-080

Centro, Rio de Janeiro – RJ

At: Fernanda Batista Motta

Tel.: (11) 4298-7000

E-mail: bbbi.securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse FII Rio Bravo Renda Residencial)

Guide:

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, CEP 01451-011

Itaim Bibi, São Paulo – SP

At.: Luis Gustavo Pereira e Jon Kim

Tel.: (11) 3576-6970 / (11) 3576-6518

E-mail: lpereira@guide.com.br e mercadodecapitais@guide.com.br

Website: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website clicar em “FII Rio Bravo Renda Residencial - IPO” na aba “Em Andamento” e em seguida selecionar o documento desejado)

Gestor:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CEP 04551-065

Vila Olímpia, São Paulo – SP

At.: Anita Spichler Scal

Tel.: (11) 3509-6600

E-mail: fiirendaresidencial@riobravo.com.br / institucionais@riobravo.com.br

Website: <https://www.riobravo.com.br/fundos> (para acessar os documentos relacionados à Oferta, selecionar Rio Bravo Renda Residencial, clicar em “Página do Fundo” e selecionar o documento desejado)

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro – RJ
Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br

Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.cvm.gov.br/> (neste website, acessar em "Acesso Rápido" o item "Consulta – Fundo Registrados", neste item, incluir no primeiro campo a palavra "RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", no segundo campo selecionar "FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e no terceiro campo digitar o número fornecido pelo website. No quadro seguinte, clicar no item "RIO BRAVO RENDA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e depois clicar no link para acesso ao sistema Fundos.Net. Por fim, selecionar no campo "Tipo" o documento desejado).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar
São Paulo – SP
www.b3.com.br

Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.b3.com.br> (nessa página, no menu "Produtos e Serviços", clicar em "Saiba mais", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", depois selecionar a aba "Ofertas em andamento", clicar em "Fundos" e clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no *link* referente ao documento desejado).

23. Informações Adicionais

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto, bem como de outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM ou à B3, nos endereços indicados neste Anúncio de Início, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontram-se disponíveis na sede da Administradora, do Gestor, dos Coordenadores, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, os Coordenadores e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto, incluindo todos os seus anexos. Os Coordenadores recomendam fortemente que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à integralização de Cotas da Emissão e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA OU O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor. Uma decisão de investimento nas Cotas requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao Investidor uma análise detalhada dos objetivos do Fundo, mercado de atuação e os riscos inerentes aos investimentos do

Fundo, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos objetivos do Fundo e ao investimento nas Cotas. O investimento em cotas de fundos de investimento representa um investimento de risco, e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Cotas da Emissão, ao Fundo, ao setor da economia em que este atua, aos seus cotistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil descritos no Prospecto e no Regulamento do Fundo, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DO GESTOR OU DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO-FGC.

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

São Paulo, 3 de setembro de 2020.

COORDENADORES



Guide®



PARTICIPANTES ESPECIAIS

