

"Este documento é uma minuta inicial sujeita a alterações e complementações, tendo sido arquivado na Comissão de Valores Mobiliários para fins exclusivos de análise e exigências por parte dessa autarquia. Este documento, portanto, não se caracteriza como o prospecto preliminar da Oferta e não constitui uma oferta de venda ou uma solicitação para oferta de compra de títulos e valores mobiliários no e em qualquer outra localidade, sendo que qualquer oferta ou solicitação para oferta de aquisição de valores mobiliários só será feita por meio de um prospecto preliminar. Os potenciais investidores não devem tomar nenhuma decisão de investimento com base nas informações contidas nesta minuta."

## MINUTA DO PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII

CNPJ nº 13.873.457/0001-52

# R\$115.410.754,80

(cento e quinze milhões, quatrocentos e dez mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos)

Código ISIN: BRRBEDCTF006 Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Renda Gestão Ativa Educacional  
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários  
Registro da Oferta Na CVM: A Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº [●], em [●]  
Código Negociação B3: RBED11



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII ("Fundo"), representado por sua Administradora (abaixo qualificada), está realizando uma oferta pública que compreende a distribuição de até 798.138 (setecentas e noventa e oito mil, cento e trinta e oito) cotas em classe e série únicas da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Cotas") e "Emissão", respectivamente, a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado no Sistema de Distribuição de Ativos ("SDA") administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão B3 ("B3"), sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 472" e "Instrução CVM 400", respectivamente), com preço de emissão por Cota de R\$144,60 (cento e quarenta e quatro reais e sessenta centavos) por Cota ("Preço por Cota"), auferido com base no critério da média aritmética entre o valor médio dos fechamentos auferidos nos pregões entre os meses de Julho e Agosto de 2021 e o atual valor patrimonial por cota do Fundo (base Agosto/2021), nos termos do Item 4.11. do Regulamento, nos termos do Ato do Administrador de Aprovação da Oferta e Ato do Administrador de Fixação das Condições da Oferta (abaixo definidos), que autorizaram a realização da Oferta e a Emissão (conforme a seguir definido), perfazendo o montante total de, inicialmente 798.138 (setecentas e noventa e oito mil, cento e trinta e oito) Cotas, e, no mínimo, 69.157 (sessenta e nove mil, cento e cinquenta e sete) Cotas, perfazendo o montante total de, no máximo, R\$115.410.754,80 (cento e quinze milhões, quatrocentos e dez mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos) e, considerado o Custo Unitário de cada Cota (conforme definido abaixo), até R\$ 120.000.048,30 (cento e vinte milhões, quarenta e oito reais e trinta centavos) ("Montante Inicial da Oferta") e, no mínimo, R\$ 10.000.102,20 (dez milhões, cento e dois reais e vinte centavos) sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e R\$ 10.397.754,95 (dez milhões, trezentos e noventa e sete mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e nove mil e cinco centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 ("Volume Mínimo da Oferta"), observado que o valor ora previsto e o número de cotas a serem emitidas poderão ser atualizados em caso de Atualização das Condições da Oferta (conforme abaixo definido). No âmbito da Oferta, cada investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever (i) um montante mínimo de investimento de R\$1.503,50 (um mil, quinhentos e três reais e cinquenta centavos), correspondentes a 10 (dez) Cotas ("Aplicação Mínima Inicial"), exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente ratio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a subscrição de Cotas abaixo de referido montante mínimo. Na presente Oferta não haverá montante máximo de investimento por investidor. A Aplicação Mínima Inicial prevista acima não é aplicável aos Ativos Cotistas (conforme abaixo definidos) do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, bem como não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.

Será devido pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definidos), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo a ser oportunamente definido, incidente sobre o Preço por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos de estruturação e da distribuição primária das cotas da 4ª Emissão (o que inclui a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder) e o volume total da Oferta ("Custo Unitário").

A Oferta será coordenada pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Coordenador Líder") que poderão convidar outros coordenadores ("Coordenadores Contratados") e outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, bem como corretoras de valores mobiliários que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a operar em mercado de bolsa administrado pela B3, para participar da Oferta ("Instituições Contratadas") e em conjunto com o Coordenador Líder e eventuais Coordenadores Contratados serão denominados "Instituições Participantes da Oferta". A quantidade total de Cotas inicialmente ofertada poderá, a critério do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e demais Coordenadores que venham a ser contratados, ser acrescida de um lote adicional de até 159.628 (cento e cinquenta e nove mil, seiscentos e vinte e oito) cotas, ("Cotas Adicionais"), equivalentes a 20% (vinte por cento) para a distribuição nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas.

Não haverá a possibilidade de exercício da opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 14, 5º e do artigo 24 da Instrução CVM 400.

O Fundo é administrado pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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, conjunto 32 - CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Administradora" ou "Rio Bravo") e a gestão dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo será desempenhada 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 Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08 ("Gestora")

Será registrado aos cotistas do Fundo que estiverem em dia com as suas obrigações na data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Cotistas"), o direito de preferência, total ou parcial, na subscrição e integralização das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, em percentual a ser oportunamente definido e divulgado no Anúncio de Início, a ser exercido durante o período de 10 (dez) Dias Útil, a partir do 5º Dia Útil subsequente à disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início ("Direito de Preferência"). Caso a quantidade de Cotas a cuja subscrição o Cotista faça jus não seja suficiente para a subscrição de todas as Cotas, a subscrição será realizada em ordem decrescente de participação, mantendo-se apenas o número inteiro, não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta, poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, até 159.628 (cento e cinquenta e nove mil, seiscentos e vinte e oito) Cotas, correspondente a R\$ 23.082.208,80 (vinte e três milhões, oitenta e dois mil, duzentos e oito reais e oitenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e R\$ 24.000.069,80 (vinte e quatro milhões e sessenta e nove reais e oitenta centavos) nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, 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 ("Opção de Lote Adicional"). As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional serão destinadas exclusivamente a atender o eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Cotas da Opção de Lote Adicional serão incluídas no Direito de Subscrição das Sobras, conforme procedimento descrito neste Prospecto, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas da Opção de Lote Adicional no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.

A Oferta tem como público (i) Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, domiciliadas ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que formalizem o(s) seu(s) pedido(s) de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a R\$ 1.000.128,20 (um milhão, cento e vinte e oito reais e vinte centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 6.652 (seis mil, seiscentos e cinquenta e dois) Cotas, observado a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto ("Investidores Não Institucionais") e (ii) Fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, carteiras administradas, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior que invistam, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.128,20 (um milhão e um mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 6.652 (seis mil, seiscentos e cinquenta e duas) Cotas, observado a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto ("Investidores Institucionais"), e em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores". A Oferta não tem como público alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).

A Emissão e a Oferta estão sendo realizadas dentro do limite de capital autorizado do Fundo, conforme previsto no Item 4.10. do regulamento do Fundo datado de 22 de março de 2019, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de março de 2019, registrado sob nº 1341064 em 26 de março de 2019 perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, em 26 de março de 2019 ("Regulamento"), tendo sido aprovado nos termos do Ato do Administrador para aprovação da 4ª Emissão, datado de 02 de setembro de 2021 e registrado em 03 de setembro de 2021 sob nº 1.391.387.985 perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo ("Ato do Administrador de Aprovação da Oferta"), sendo que as condições da Oferta foram fixadas nos termos do Ato do Administrador para fixação das condições da Oferta da 4ª Emissão, datado de 06 de outubro de 2021 e registrado em 08 de outubro de 2021, sob nº 1.389.266], perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo ("Ato do Administrador de Fixação das Condições da Oferta").

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 03 DE SETEMBRO DE 2021, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM [●] DE [●] DE 2021, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2021[●].

O presente Prospecto Preliminar está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da B3 e da CVM, indicadas no item "Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta" da Seção "2. Características da Oferta", nas páginas 24 a 44 deste Prospecto.

Este Prospecto Preliminar não deve, em circunstância alguma, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora, de sua política de investimento, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas que estão sendo distribuídas.

Este Prospecto Preliminar foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" ("Código ANBIMA"), bem como das normas emanadas pela CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das Cotas não implica, por parte da CVM ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora ou das demais instituições prestadoras de serviços.

Este Prospecto Preliminar contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que recebeu exemplar eletrônico deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração, da remuneração da Gestora da carteira do Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor. Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Investidores, quando da amortização e/ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e/ou Investidores e ao Fundo, vide seção "Tributação", que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas e/ou Investidores. De toda forma, os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida Seção para fins de avaliar o investimento nas Cotas, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares das Cotas.

O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "3. FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO, NAS PÁGINAS 47 A 69 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS. OBSERVA-SE A EXISTÊNCIA DO FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE NA PÁGINA 52 DESTA PROSPECTO.

AINDA QUE A GESTORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA OS COTISTAS E/OU INVESTIDORES. OS INVESTIDORES PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO NEGATIVO DO FUNDO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO E NO PROSPECTO DEFINITIVO. AS RESERVAS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS AO INVESTIDOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (i) DA ADMINISTRADORA, (ii) DA GESTORA, (iii) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, (iv) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU (v) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA, POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA, DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

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

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 QUE ESTÃO SENDO DISTRIBUÍDAS.

Veja outros avisos na página 1 deste Prospecto

COORDENADOR LÍDER



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TUDO INVESTIDOR E/OU COTISTA, CONFORME O CASO, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, O INVESTIDOR E/OU COTISTA ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA, DA REMUNERAÇÃO DA GESTORA E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, SE FOR O CASO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.**

**AVISOS IMPORTANTES:**

TRATA-SE DE PROSPECTO PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DA GESTORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO, NOS LIMITES LEGAIS, AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR A SUA RESERVA JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS:

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

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

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

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES E/OU COTISTAS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA À ADMINISTRADORA E À CVM.

A OFERTA E, CONSEQUENTEMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR, ENCONTRAM-SE EM ANÁLISE PELA CVM E, POR ESTE MOTIVO, ESTÃO SUJEITAS À COMPLEMENTAÇÃO OU RETIFICAÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ COLOCADO À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES NOS LOCAIS REFERIDOS ACIMA, A PARTIR DA DATA DE DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO, O QUE DEPENDERÁ DA CONCESSÃO DE REGISTRO DA OFERTA PELA CVM. QUANDO DIVULGADO, O PROSPECTO DEFINITIVO DEVERÁ SER UTILIZADO COMO SUA FONTE PRINCIPAL DE CONSULTA PARA ACEITAÇÃO DA OFERTA, PREVALECENDO AS INFORMAÇÕES NELE CONSTANTES SOBRE QUAISQUER OUTRAS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>5</b>
<b>1. SUMÁRIO .....</b>	<b>16</b>
1.1. Resumo das Características da Oferta .....	16
<b>2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>24</b>
2.1. Público Alvo da Oferta .....	24
2.2. Montantes Mínimo e Máximo de Investimento .....	24
2.3. Montante Inicial da Oferta e Preço de Emissão e eventuais condições a que a Oferta esteja submetida.....	24
2.4. Direito de Preferência .....	25
2.5. Direito de Subscrição de Sobras .....	26
2.6. Distribuição Parcial .....	27
2.7. Prazos de Distribuição .....	28
2.8. Procedimento de Alocação .....	28
2.9. Plano de Distribuição.....	28
2.10. Forma de Colocação das Cotas objeto da Oferta .....	29
2.11. Oferta Não Institucional .....	29
2.12. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional .....	31
2.13. Oferta Institucional .....	32
2.14. Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	33
2.15. Disposições Comuns ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	33
2.16. Subscrição e Integralização das Cotas .....	34
2.17. Alocação e Liquidação da Oferta .....	34
2.18. Negociação das Cotas.....	36
2.19. Histórico de Negociação das Cotas do Fundo .....	36
2.20. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta .....	37
2.21. Normas de Conduta .....	38
2.22. Inadequação da Oferta Investidores .....	38
2.23. Suspensão e Cancelamento da Oferta .....	39
2.24. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta .....	39
2.25. Deliberação da Oferta e Capital Autorizado .....	40
2.26. Regime de Colocação .....	40
2.27. Contrato de Distribuição .....	40
2.28. Cronograma Estimativo .....	43
2.29. Destinação dos Recursos .....	44
<b>3. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>47</b>
Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Renda Fixa. ....	47
Desempenho Passado.....	47
Risco de Concentração da Carteira do Fundo.....	47
Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do FII .....	47
Riscos relativos às receitas mais relevantes. ....	48
<i>Risco quanto às receitas de locação dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo .....</i>	<i>48</i>
<i>Risco quanto às alterações nos valores dos aluguéis atualmente praticados .....</i>	<i>48</i>
<i>Risco quanto às receitas a serem projetadas.....</i>	<i>48</i>
Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo. ....	48
Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos. ....	49
Riscos de Crédito .....	49
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição .....	49
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras .....	49
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI .....	50
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH.....	50
Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos .....	50
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos.....	51

Riscos de Liquidez das Cotas.....	51
Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento .....	51
Risco Relativo à Concentração das Cotas.....	51
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas .....	52
Risco de Aporte de Recursos Adicionais .....	52
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos .....	52
Risco de Potencial Conflito de Interesse .....	52
Riscos referentes aos impactos causados por pandemias.....	53
Riscos relacionados ao COVID-19.....	53
Riscos Tributários .....	53
<i>Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente .....</i>	<i>53</i>
<i>Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas .....</i>	<i>53</i>
<i>Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário .....</i>	<i>54</i>
<i>Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários .....</i>	<i>54</i>
Riscos de Mercado .....	54
<i>Demais riscos macroeconômicos.....</i>	<i>55</i>
Risco da marcação a mercado .....	56
Risco de alteração do Regulamento .....	56
Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado .....	56
Risco de Colocação Parcial da Oferta .....	56
Risco de Não Concretização da Oferta .....	56
Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional .....	57
Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador.....	57
Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta .....	57
Risco do Estudo de Viabilidade .....	57
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta .....	58
Risco de Governança .....	58
Risco Operacional.....	58
Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas .....	58
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.....	58
Riscos de prazo.....	59
Risco de desenquadramento passivo involuntário .....	59
Risco de disponibilidade de caixa.....	59
Risco relativo à concentração e pulverização .....	59
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários .....	59
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....	60
Risco relativo às novas emissões .....	60
Risco de restrição na negociação .....	60
Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Escriturador .....	60
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo.....	60
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora .....	60
Riscos relativos ao setor imobiliário.....	61
<i>Riscos relativos à inexistência de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Renda     Fixa que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo.....</i>	<i>61</i>
<i>Risco imobiliário.....</i>	<i>61</i>
<i>Risco de regularidade dos imóveis.....</i>	<i>61</i>
<i>Risco de sinistro.....</i>	<i>61</i>
<i>Risco de desapropriação e demais restrições.....</i>	<i>62</i>
<i>Risco do incorporador/construtor.....</i>	<i>62</i>
<i>Risco de vacância.....</i>	<i>62</i>
<i>Risco de desvalorização dos imóveis.....</i>	<i>62</i>
<i>Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior .....</i>	<i>62</i>
<i>Riscos ambientais .....</i>	<i>63</i>
<i>Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.....</i>	<i>63</i>
<i>Riscos relativos à rentabilidade do investimento .....</i>	<i>64</i>

<i>Risco relacionado à aquisição de imóveis</i> .....	64
<i>Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis</i> .....	64
<i>Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis</i> .....	65
<i>Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos</i> .....	65
<i>Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário</i> .....	65
<i>Riscos de despesas extraordinárias</i> .....	65
<i>Risco de desastres naturais e sinistro</i> .....	66
<i>Riscos relacionados à regularidade de área construída e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis</i> .....	66
<i>Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários</i> .....	66
<i>Risco de aumento dos custos de construção</i> .....	67
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários .....	67
Não existência de garantia de eliminação de riscos .....	67
Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido .....	67
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo.....	68
Risco de substituição da gestora .....	68
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento...	68
Risco de uso de derivativos .....	68
Risco Jurídico.....	68
Risco Regulatório .....	68
Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis.....	69
Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro .....	69
Demais Riscos.....	69
<b>4. SUMÁRIO DO FUNDO</b> .....	<b>70</b>
4.1. Base legal e Prazo do Fundo .....	70
4.2. Público Alvo do Fundo .....	70
4.3. Patrimônio do Fundo .....	70
4.4. Assembleia Geral.....	70
4.5. Objeto .....	71
4.6. Política de investimento.....	71
4.7. Distribuição de Resultados .....	71
4.8. Dissolução e Liquidação .....	71
4.9. Taxas e encargos do Fundo.....	72
4.10. Formador de Mercado.....	72
4.11. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas .....	72
4.12. Novas Emissões de Cotas .....	73
4.13. Da Substituição, Renúncia e Descredenciamento da Administradora e da Gestora.....	73
4.14. Visão geral da Gestora sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário ....	73
Fundos de Investimento Imobiliário .....	73
4.15. Emissões Anteriores de Cotas do Fundo .....	84
4.16. Demonstrações Financeiras, Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência .....	84
<b>5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO</b> .....	<b>85</b>
5.1. Administradora e Coordenador Líder .....	85
Equipe .....	86
5.2. Gestora .....	87
<i>Rio Bravo Investimentos Ltda.</i> .....	87
Modelo de Gestão.....	87
<b>6. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO</b> .....	<b>89</b>
6.1. Demonstrativos dos Custos da Distribuição .....	89
6.2. Custo Unitário de Distribuição.....	90

6.3. Contrato de Garantia de Liquidez .....	90
<b>7. TRIBUTAÇÃO.....</b>	<b>91</b>
7.1. Regras de Tributação do Fundo .....	91
<i>Imposto de Renda</i> .....	91
<i>IOF/Títulos</i> .....	92
7.2. Tributação aplicável aos Investidores.....	92
<i>IOF/Títulos</i> .....	92
<i>IOF/Câmbio</i> .....	92
<i>Imposto de Renda</i> .....	92
<b>8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....</b>	<b>94</b>
8.1. Taxa de Administração.....	94
<b>9. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES, RELACIONAMENTOS E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE .....</b>	<b>95</b>
9.1. Informações sobre as Partes .....	95
9.2. Relacionamento entre as Partes .....	96
Relacionamento da Administradora com a Gestora .....	96
Declarações nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400 .....	96
Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo.....	97
<b>10. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS.....</b>	<b>98</b>
10.1. Informações aos Cotistas.....	98
10.2. Remessa de Informações à CVM.....	99
<b>11. INFORMAÇÕES RELEVANTES.....</b>	<b>100</b>
11.1. Esclarecimentos a Respeito da Oferta .....	100
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400 .....	100
Declarações de Veracidade das Informações .....	101
11.2. A Administradora e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos I e II, respectivamente. ....	101
<b>12. ATENDIMENTO AOS COTISTAS.....</b>	<b>102</b>
12.1. Atendimento aos Cotistas e Investidores.....	102

## **ANEXOS**

---

ANEXO I - Declaração da Administradora .....	105
ANEXO II - Declaração do Coordenador Líder .....	109
ANEXO III - Regulamento Vigente .....	113
ANEXO IV - Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a Emissão.....	139
ANEXO V - Ato do Administrador de Fixação das Condições da Oferta.....	147
ANEXO VI - Ato de Constituição do Fundo .....	155
ANEXO VII - Estudo de Viabilidade .....	159
ANEXO VIII - Informe Anual - Anexo 39-V da Instrução CVM 472.....	173

## DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões grafados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<b>Administradora ou Rio Bravo</b>	Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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, conjunto 32 - CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.
<b>Aplicação Mínima Inicial</b>	No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor é de R\$ 1.446,00 (um mil, quatrocentos e quarenta e seis mil reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 10 (dez) Cotas, exceção feita aos casos de excesso de demanda e conseqüente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a subscrição de Cotas abaixo de referido montante mínimo. A Aplicação Mínima Inicial prevista acima não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, bem como não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.
<b>Assembleia Geral</b>	É a assembleia geral de titulares de cotas do Fundo, que se encontra disciplinada no item 4 - Seção “Sumário do Fundo”.
<b>Ativos</b>	São os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando denominados em conjunto.
<b>Ativos de Renda Fixa</b>	São os ativos de renda fixa que poderão ser adquiridos pelo Fundo, tais como: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, incluindo certificados de depósito bancário (CDB), (iv) letras de crédito imobiliário (LCI), e (v) cotas de fundos de investimento de liquidez diária.
<b>Ativos de Renda Fixa ou Ativos Financeiros</b>	Os ativos descritos no artigo 3.12 do Regulamento, tais como: CDB; LCI; cotas de fundo de investimento de liquidez diária, dentre outros.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Os Imóveis e os demais imóveis ou direitos reais sobre imóveis, que, caso atendam aos critérios de elegibilidade, descritos no Anexo I do Regulamento, poderão ser adquiridos pelo Fundo e destinados à atividade educacional, tais como universidades,

	faculdades, escolas técnicas, bem como a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e outros.
<b>Ato do Administrador de Aprovação da Oferta</b>	Ato do Administrador por meio do qual foi aprovada a 4ª Emissão, datado de 2 de setembro de 2021 e registrado em 03 de setembro de 2021, sob nº 1.387.985, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo
<b>Ato do Administrador de Fixação das Condições da Oferta</b>	Ato do Administrador por meio do qual foram fixadas as condições da Oferta da 4ª Emissão, datado de 06 de outubro de 2021 e registrado em 08 de outubro de 2021, sob nº 1.389.266, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo
<b>Atualização das Condições da Oferta</b>	Considerando que as condições da Oferta fixadas no Ato do Administrador de Fixação das Condições da Oferta foram determinadas com base no Preço por Cota definido com base na média aritmética entre o valor médio dos fechamentos auferidos nos pregões entre os meses de Julho e Agosto de 2021 e o atual valor patrimonial por cota do Fundo (base Agosto/2021), poderão ser atualizados o valor exato e o número de Cotas a serem emitidos caso até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta referida média seja modificada.
<b>Auditor Independente</b>	Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, responsável pelas demonstrações financeiras do Fundo.
<b>B3</b>	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Boletim de Subscrição</b>	Documento que formaliza a subscrição e compromisso de integralização das Cotas da Oferta pelo Investidor, inclusive Pessoas Vinculadas, ou pelo Cotista, que poderá ser firmado (a) pelo Investidor (i) mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta, ou, (ii) nos casos em que a Instituição Participante da Oferta oferecer tal possibilidade, o Investidor terá a prerrogativa de formalizar este documento por meio de sua assinatura eletrônica, na versão que estiver disponibilizada em sítio eletrônico específico de tal Instituição Participante da Oferta, na rede mundial de computadores; (b) pelo Cotista junto ao Escriturador ou a um agente de custódia autorizado a operar na B3.
<b>Capital Autorizado</b>	A Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, no montante de até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472 e artigo 4.10 do Regulamento.
<b>Carta Convite</b>	A carta convite por meio da qual as Corretoras Consorciadas poderão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para

	que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia
<b>Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência</b>	<p>Comunicado ao mercado sobre a colocação das Cotas no âmbito do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes, a ser divulgado pelo Coordenador Líder, pelo Coordenador Contratado, pelas demais Instituições Participantes da Oferta e pela Administradora, em seus respectivos <i>websites</i>, bem como no <i>website</i> da CVM, após a liquidação do Direito de Preferência e a divulgação de Comunicado sobre o encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade das Sobras que será objeto do Direito de Subscrição de Sobras e o respectivo fator de proporção.</p> <p>Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item 2.29 da Seção “2. Características da Oferta” deste Prospecto.</p>
<b>Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras</b>	<p>Comunicado ao mercado sobre a colocação das Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras, bem como a quantidade de Cotas remanescentes, a ser divulgado pelo Coordenador Líder, pelo Coordenador Contratado, pelas demais Instituições Participantes da Oferta e pela Administradora, em seus respectivos <i>websites</i>, bem como no <i>website</i> da CVM, ao fim do prazo para exercício do Direito de Subscrição das Sobras, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.</p> <p><b>CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, A TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS.</b> Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional” na página 57 deste Prospecto.</p>
<b>Contrato de Distribuição</b>	“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição e Colocação Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas da 4ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII”, celebrado entre a Administradora e o Coordenador Líder em 06 de outubro de 2021.
<b>Coordenador Líder</b>	Rio Bravo. Não se aplica à contratação da Rio Bravo o disposto no artigo 34, parágrafo 1º, inciso IV, da Instrução CVM 472,



	tendo em vista que a Oferta observará o item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.
<b>Cotas</b>	Até 798.138 (setecentas e noventa e oito mil, cento e trinta e oito) cotas do Fundo a serem emitidas no âmbito da Oferta, observado que o número exato de Cotas a serem emitidas poderá ser atualizado até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, na hipótese de Atualização das Condições da Oferta.
<b>Cotas Adicionais</b>	Até 159.628 (cento e cinquenta e nove mil, seiscentas e vinte e oito) Cotas, equivalentes a 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada e correspondente a R\$ 23.082.208,80 (vinte e três milhões, oitenta e dois mil, duzentos e oito reais e oitenta centavos) sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e R\$ 24.000.069,80 (vinte e quatro milhões e sessenta e nove reais e oitenta centavos) considerando o Custo Unitário de Distribuição, a serem emitidas, por decisão da Administradora do Fundo, após ouvido o Coordenador Líder e a Gestora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, observado que o número exato de Cotas poderá ser atualizado até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, na hipótese de Atualização das Condições da Oferta.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas na Data Base, que farão jus ao exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.
<b>Corretoras Consorciadas</b>	Instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, que não sejam o Coordenador Contratado e os Participantes Especiais, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores, as quais poderão outorgar mandato à B3 por meio da Carta Convite, para que esta, em nome das Corretoras Consorciadas, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>Custo Unitário de Distribuição</b>	Percentual de 3,98%, equivalente a R\$ 5,75 (cinco reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos de estruturação e da distribuição primária das cotas da 4ª Emissão (o que inclui a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder) e o volume total da Oferta, a ser arcado exclusivamente pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Custodiante</b>	O Fundo não possui instituição custodiante contratada, tendo em vista que o Fundo investe majoritariamente em Ativos Imobiliários e possui valor inferior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido investido em ativos financeiros, nos termos do artigo 28, parágrafo 3º da Instrução CVM 472.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data Base</b>	3º (terceiro) dia útil subsequente ao da divulgação do Anúncio de Início da Oferta.



<b>Data de Liquidação</b>	<p>21 de dezembro de 2021, data na qual será realizada a liquidação física e financeira das ordens de investimento formalizadas durante o Período de Reserva e/ou mediante a formalização dos Boletins de Subscrição, pelos Investidores na B3 e/ou no Escriturador, conforme o caso.</p> <p>Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item 2.29 da Seção “2. Características da Oferta” deste Prospecto.</p>
<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência</b>	<p>02 de dezembro de 2021, data na qual será realizada a liquidação física e financeira do Direito de Preferência.</p> <p>Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item 2.29 da Seção “2. Características da Oferta” deste Prospecto.</p>
<b>Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras</b>	<p>13 de dezembro de 2021, data na qual será realizada a liquidação física e financeira do Direito de Subscrição de Sobras.</p> <p>Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item 2.29 da Seção “2. Características da Oferta” deste Prospecto.</p>
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição Primária de Ativos Administrado pela B3.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado na cidade de São Paulo ou feriado nacional, e que tenha expediente na B3.
<b>Direito de Preferência</b>	Direito de preferência, total ou parcial, na subscrição e integralização das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais) pelos Cotistas, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, em percentual a ser oportunamente definido e divulgado no Anúncio de Início, a ser exercido durante o Período de Direito de Preferência.
<b>Direito de Subscrição de Sobras</b>	Direito de subscrição de Sobras, conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, na proporção do número de Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período de Direito de Preferência, podendo ser incluída Opção de Lote Adicional, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.
<b>Distribuição Parcial</b>	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.
<b>Emissão</b>	A 4ª emissão de cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
<b>Encargos do Fundo</b>	São os custos e despesas descritos no item 4.10 da Seção “4. Sumário do Fundo”, que serão debitados automaticamente pela Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.

<b>Escriturador</b>	Rio Bravo Investimentos Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda. com sede na Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP, na qualidade de escriturador do Fundo
<b>Estudo de Viabilidade</b>	O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora do Fundo. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco do Estudo de Viabilidade” na página 57 do Prospecto.
<b>FII</b>	Fundos de Investimento Imobiliários, constituídos de acordo com a Instrução CVM 472.
<b>Fundo</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII
<b>Gestora</b>	A Rio Bravo Investimentos Ltda.
<b>IFIX</b>	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3.
<b>IGPM</b>	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	São o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, os Participantes Especiais e as Corretoras Consorciadas, quando referidos em conjunto.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
<b>Investidores</b>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente. A Oferta não tem como público alvo clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM nº 11 ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).
<b>Investidores Institucionais</b>	Fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, carteiras administradas, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior que invistam, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.128,20 (um milhão e um mil reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 6.652 (seis mil, seiscentas e cinquenta e duas) Cotas, observado a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a R\$ 1.000.128,20 (um milhão,

	cento e vinte e oito mil e vinte centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 6.652 (seis mil, seiscentos e cinquenta e dois) Cotas, observado a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.
<b>IPCA</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
<b>LCI</b>	Letras de Crédito Imobiliário, a serem adquiridas pelo Fundo.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
<b>Lei nº 11.033/04</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
<b>Oferta</b>	A presente oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo realizada conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
<b>Oferta Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>Oferta Não Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta, poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, até 159.628 (cento e cinquenta e nove mil, seiscentas e vinte e oito) Cotas, correspondente a R\$23.082.208,80 (vinte e três milhões, oitenta e dois mil, duzentos e oito reais e oitenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e R\$ 24.000.069,80 (vinte e quatro milhões e sessenta e nove reais e oitenta centavos) considerando o Custo Unitário de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, 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, observado que a quantidade de cotas e seu valor poderão ser atualizados na hipótese de Atualização das Condições 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, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Cotas da Opção de Lote Adicional serão incluídas no Direito de Subscrição de Sobras, conforme procedimento descrito neste Prospecto, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas da Opção de Lote Adicional no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Participantes Especiais</b>	As outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Cotas objeto da

	Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelo Coordenador Líder com cada Participante Especial.
<b>Pedido(s) de Reserva</b>	São os pedidos de reserva, que consistem em promessa firme e vinculante de subscrição de Cotas, condicionada ao Volume Mínimo da Oferta, que estão sendo celebrados por Investidores Não Institucionais interessados em investir em Cotas, incluindo, nos limites legais, as Pessoas Vinculadas, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva.
<b>Período de Direito de Preferência</b>	<p>O período de 10 (dez) Dias Úteis, contados após o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, considerado como o período entre 19 de Novembro de 2021 e 02 de Dezembro de 2021.</p> <p>Os Cotistas interessados em exercer o seu Direito de Preferência poderão fazê-lo durante o Período de Direito de Preferência (a) até o 9º Dia Útil do Período de Direito de Preferência, junto aos agentes de custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos e procedimentos estipulados pela Central Depositária da B3, independentemente de sua adesão à Oferta junto às Instituições Participantes da Oferta, e (b) até o 10º Dia Útil do Período de Direito de Preferência junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por este estabelecidos.</p>
<b>Período de Reserva</b>	O período de apresentação dos Pedidos de Reserva, para distribuição das Cotas objeto da Oferta ao mercado, com início em 19 de novembro de 2021 e com encerramento em 15 de dezembro de 2021.
<b>Período do Direito de Subscrição de Sobras</b>	<p>O período de 05 Dias Úteis, considerado como o período entre 06 de Dezembro de 2021 e 10 de Dezembro de 2021.</p> <p>Encerrado o Período de Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras, na proporção do número de Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período de Direito de Preferência, podendo ser incluída Opção de Lote Adicional, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.</p>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Significa qualquer pessoa que seja: (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores da Administradora e da Gestora, de sua controladora e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora e da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora e/ou e à Gestora e/ou às Instituições

	<p>Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora e/ou com a Gestora e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora e/ou pela gestora e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Resolução CVM 35, conforme alterada. Caso haja demanda superior em um 1/3 da quantidade de Cotas, será vedada a participação de Pessoas Vinculadas no rateio das Cotas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, e seus Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente cancelados.</p> <p>As Pessoas Vinculadas terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.</p>
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e no item 4.7 da Seção “4. Sumário do Fundo”.
<b>Prazo de Distribuição</b>	O prazo da distribuição será de até seis meses contados da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Preço de Emissão</b>	<p>Inicialmente de R\$150,35 (cento e cinquenta reais e trinta e cinco centavos), equivalente ao Preço por Cota somado ao Custo Unitário de Distribuição, <b>observado que este valor poderá ser atualizado até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, observado o disposto no item 4.11, na hipótese de Atualização das Condições da Oferta.</b></p> <p>O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta. Para mais informação vide a Seção “6. Dos Custos de Distribuição” nas páginas 89 e 90 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>O Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através da divulgação de Fato Relevante.</p>
<b>Preço por Cota</b>	Inicialmente de R\$ 144,60 (cento e quarenta e quatro reais e sessenta centavos) por Cota, <b>observado que este valor poderá ser atualizado até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, observado o disposto no item 4.11, na hipótese de Atualização das Condições da Oferta.</b>

	O Preço por Cota não considera o Custo Unitário de Distribuição, o qual deverá ser arcada pelos Investidores e Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Prospecto ou Prospecto Preliminar</b>	Este prospecto preliminar da Oferta, que foi disponibilizado aos investidores antes da concessão do registro da Oferta pela CVM.
<b>Prospecto Definitivo</b>	O prospecto definitivo da Oferta, disponibilizado aos investidores após a concessão do registro da Oferta pela CVM.
<b>Público Alvo</b>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. A Oferta não tem como público alvo clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM 11 ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).
<b>Regulamento</b>	O regulamento do Fundo datado de 22 de março de 2019, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de março de 2019, registrado sob nº 1341064 em 26 de março de 2019 perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, em 26 de março de 2019.
<b>Resolução CMN 4.373</b>	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b>Resolução CVM 11</b>	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020
<b>Resolução CVM 30</b>	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021
<b>Resolução CVM 35</b>	Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021
<b>Resolução CVM 39</b>	Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021
<b>Rio Bravo Investimentos Ltda. ou Gestora</b>	A Rio Bravo Investimentos Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08, na qualidade de gestora do Fundo.
<b>Sobras</b>	As Cotas remanescentes após o Período de Direito de Preferência, equivalente à diferença entre o montante de Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Cotas subscritas durante o Período de Direito de Preferência podendo ser incluída Opção de Lote Adicional.
<b>Taxa de Administração</b>	O valor devido pelo Fundo à Administradora, ao Escriturador, ao Custodiante, caso seja contratado, e à Gestora como forma de remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo.  Para mais informações vide Seção “8. Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 94 deste Prospecto.
<b>Taxa de Performance</b>	Não é devida taxa de performance pelo Fundo.

<b>Termo de Adesão ao Regulamento</b>	<p>Termo de Adesão ao Regulamento a ser firmado pelo Investidor no ato da subscrição das Cotas, por meio do qual este deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e do Prospecto, em especial daquelas referentes à política de investimento e riscos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.</p>
<b>Volume Mínimo da Oferta ou Captação Mínima da Oferta</b>	<p>A quantidade mínima de Cotas distribuídas no âmbito da Oferta é de 69.157 (sessenta e nove mil, cento e cinquenta e sete) Cotas, totalizando R\$ 10.000.102,20 (dez milhões, cento e dois reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e R\$ 10.397.754,95 (dez milhões, trezentos e noventa e sete mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e cinco centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, <b>observado que a quantidade de cotas e o valor exato poderão ser atualizados até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, na hipótese de Atualização das Condições da Oferta.</b></p>
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	<p>A quantidade máxima de Cotas distribuídas no âmbito da Oferta é de 798.138 (setecentos e noventa e oito mil, cento e trinta e oito) Cotas, totalizando R\$115.410.754,80 (cento e quinze milhões, quatrocentos e dez mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos), sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional e sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, <b>observado que a quantidade de cotas e o valor exato poderão ser atualizados até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, na hipótese de Atualização das Condições da Oferta.</b></p>



## 1. SUMÁRIO

### 1.1. Resumo das Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “3” Fatores de Risco” nas páginas 47 e 69 deste Prospecto.

<b>Nome do Fundo</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII
<b>Administradora</b>	Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Aplicação Mínima Inicial</b>	<p>No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor é de R\$1.446,00 (um mil, quatrocentos e quarenta e seis reais) sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 10 (dez) Cotas.</p> <p>Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda o Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial.</p> <p>A Aplicação Mínima Inicial por Investidor prevista acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, bem como não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.</p>
<b>Coordenador Líder</b>	Rio Bravo. Não se aplica à contratação da Rio Bravo o disposto no artigo 34, parágrafo 1º, inciso IV, da Instrução CVM 472, tendo em vista que a Oferta observará o item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.
<b>Gestora</b>	A Rio Bravo Investimentos Ltda.
<b>Emissão</b>	4ª Emissão.
<b>Aprovação da Oferta</b>	A Emissão e a Oferta estão sendo realizadas dentro do limite de Capital Autorizado do Fundo, conforme previsto no item 4.10. do Regulamento, tendo sido aprovadas por meio do Ato do Administrador, de 2 de setembro de 2021, registrado sob nº 1.387.985 em 3 de setembro de 2021 perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo.
<b>Preço de Emissão</b>	<p>Inicialmente de R\$150,35 (cento e cinquenta reais e trinta e cinco centavos), equivalente ao Preço por Cota somado ao Custo Unitário de Distribuição, <b>observado que este valor exato poderá ser atualizado em caso de Atualização das Condições da Oferta</b></p> <p>O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta. Para mais informação vide a Seção “6. Dos Custos de Distribuição” nas páginas 89 e 90 deste Prospecto Preliminar.</p>



	O Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante de Atualização de Preço.
<b>Preço por Cota</b>	<p>Inicialmente o valor de R\$ 144,60 (cento e quarenta e quatro reais e sessenta centavos) por Cota, observado este valor poderá ser atualizado em caso de Atualização das Condições da Oferta até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, observado o disposto no item 4.11. do Regulamento.</p> <p>O Preço por Cota não considera o Custo Unitário de Distribuição, o qual deverá ser arcada pelos Investidores e Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta.</p>
<b>Quantidade Máxima de Cotas da Oferta</b>	Inicialmente de 798.138 (setecentos e noventa e oito mil, cento e trinta e oito) Cotas, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional, <b>observado que o número máximo de cotas a serem emitidas poderá ser atualizado em caso de Atualização das Condições da Oferta.</b>
<b>Valor Total da Oferta</b>	Inicialmente de R\$115.410.754,80 (cento e quinze milhões, quatrocentos e dez mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e as Cotas da Opção de Lote Adicional, <b>observado que este valor poderá ser atualizado em caso de Atualização das Condições da Oferta .</b>
<b>Quantidade Mínima de Cotas da Oferta</b>	Inicialmente de 69.157 (sessenta e nove mil, cento e cinquenta e sete) Cotas, <b>observado que a quantidade máxima de cotas a serem emitidas poder ser atualizada em caso de Atualização das Condições da Oferta.</b>
<b>Volume Mínimo da Oferta</b>	R\$10.000.102,20 (dez milhões, cento e dois reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e R\$ 10.397.754,95 (dez milhões, trezentos e noventa e sete mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e cinco centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, observado que este valor poderá ser atualizado em caso de Atualização das Condições da Oferta.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento), ou seja, inicialmente até 159.628 (cento e cinquenta e nove mil, seiscentos e vinte e oito) Cotas, correspondente a R\$ 23.082.208,80 (vinte e três milhões, oitenta e dois mil, duzentos e oito reais e oitenta centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e R\$ 24.000.069,80 (vinte e quatro milhões e sessenta e nove reais e oitenta centavos) considerando o Custo Unitário de Distribuição, <b>observado que o valor exato ora previsto e o número de cotas a serem emitidas poderão ser atualizados em caso de Atualização das Condições da Oferta</b> , nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas, 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

	<p>demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Cotas da Opção de Lote Adicional serão incluídas no Direito de Subscrição das Sobras, conforme procedimento descrito neste Prospecto, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo.</p>
<b>Regime de Colocação</b>	Melhores esforços.
<b>Público Alvo da Oferta</b>	<p>A Oferta tem como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. A Oferta não é destinada a clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM 11, ou a entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).</p> <p>Adicionalmente, não estão sendo realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>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.</p>
<b>Prazo de Distribuição</b>	<p>O prazo da distribuição é de até seis meses contados da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p> <p>Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Cotistas e/ou Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, à critério do Coordenador Líder. Nesse caso o Coordenador Líder divulgará ao mercado as novas datas de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.</p>
<b>Forma de Colocação das Cotas</b>	<p>Os Investidores interessados em subscrever as Cotas, incluindo Pessoas Vinculadas, podem formalizar a suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o disposto abaixo, durante o Período de Reserva.</p> <p>Para mais informações sobre a colocação das Cotas, vide item 2.11 da Seção “2. Características da Oferta” na página 29 deste Prospecto.</p>
<b>Inadequação do Investimento</b>	<p>O investimento em cotas de FIs não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FIs têm pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os FIs 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. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “3. Fatores de Risco”, nas páginas 47 a 69 deste 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.</p>

	<p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p>
<p><b>Local de Admissão e Negociação das Cotas</b></p>	<p>As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da Oferta, serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, sob o código de negociação “RBED11”, a partir da data a ser informada pela Administradora aos Cotistas.</p> <p>Durante a colocação das Cotas, o Cotista ou Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquiridas pelo Cotista ou Investidor e se converterá em tais Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata temporis</i> e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.</p> <p>As Cotas liquidadas fora do ambiente da B3, não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista.</p> <p>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.</p> <p>Os Investidores devem ler atentamente o “Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador”, na Seção “3. Fatores de Risco” deste Prospecto, na página 57 deste Prospecto.</p>
<p><b>Plano de Distribuição</b></p>	<p>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, do Prospecto Definitivo e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta, (iv) recomendar a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, neste Prospecto, no Pedido de Reserva e no Boletim de Subscrição, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a Seção “3. Fatores de Risco” nas páginas</p>

	<p>47 a 69 deste Prospecto; e (v) informar os Investidores que sejam pessoas físicas e clientes, antes da formalização das ordens de investimento, do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição, conforme o caso, sobre a eventual necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.</p> <p>O Plano de Distribuição tem os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição e descritos no item “Plano da Distribuição” na Seção “2. Características da Oferta”, na página 28 deste Prospecto.</p>
<p><b>Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas devem preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observados a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais devem indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo 478.883 (quatrocentas e setenta e oito mil, oitocentas e oitenta e três) Cotas, ou seja, aproximadamente 60% (sessenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas da Opção do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Caso venham a ser emitidas, as Cotas da Opção de Lote Adicional serão incluídas no Direito de Subscrição das Sobras, conforme procedimento descrito neste Prospecto, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo.</p> <p>Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “2” na página 29 e seguintes deste Prospecto.</p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 478.883 (quatrocentas e setenta e oito mil, oitocentas e oitenta e três) Cotas, equivalentes a aproximadamente 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, considerando a possibilidade de aumento ou redução no percentual destinado prioritariamente à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam</p>

	<p>considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso. O Coordenador Líder poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar, ou diminuir tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.</p> <p>Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “2” na página 24 deste Prospecto.</p> <p><b>Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo</b></p>
<b>Oferta Institucional</b>	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, exclusivamente por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto e observados a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “2” na página 24 deste Prospecto.</p>
<b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p> <p>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “2” na página 24 deste Prospecto.</p>
<b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b>	<p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i>, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i>, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As importâncias recebidas na integralização</p>

	<p>de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo. Com relação ao tratamento de recibo de Cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, veja as Seções “2. Características da Oferta - Direito de Preferência”, “2. Características da Oferta - Direito de Subscrição de Sobras” e “2. Características da Oferta - Negociação da Cotas” nas páginas 25, 26 e 36 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e 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.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas ofertadas os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “3. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 57 DESTÉ PROSPECTO.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.</p>
<p><b>Liquidação da Oferta</b></p>	<p>A Oferta contará com os seguintes processos de liquidação:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) a liquidação das Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Preferência em 02 de dezembro de 2021, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 e do Escriturador, conforme o caso, exceto em relação aos Cotistas que tiverem condicionado a adesão à Oferta, cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador;</li> <li>(ii) a liquidação das Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Subscrição de Sobras em 13 de dezembro de 2021, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 e do Escriturador, conforme o caso, exceto em relação aos Cotistas que tiverem condicionado a adesão à Oferta, cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador; e</li> <li>(iii) a liquidação financeira das Cotas subscritas por Investidores, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, poderá ocorrer junto à B3 ou ao</li> </ul>



	<p>Escriturador, conforme o caso, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, incluindo rateio, alocação e falha, vide item “Alocação e Liquidação da Oferta” da Seção “2. Características da Oferta”, na página 34 deste Prospecto.</p>
<b>Destinação dos Recursos</b>	<p>Os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados, primordialmente, para imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Imobiliários (conforme definido no artigo 3.1 do Regulamento). Nesse sentido, a Instituição Administradora já possui proposta vinculante assinada para aquisição de 5 (cinco) ativos educacionais, sendo dois deles localizados no estado de Minas Gerais, dois no estado do Rio de Janeiro e um no estado de Goiás (“Imóveis”). Os Imóveis compreendem a uma área bruta locável (ABL) de aproximadamente 41.313,9 m<sup>2</sup> e contratos de locação vigentes com prazos de vencimentos entre 2029 e 2040 (“Contratos de Locação”), de modo que o WAULT da aquisição, ou seja, a média ponderada do prazo dos Contratos de Locação é de cerca de 15,86 anos, conforme Fato Relevante divulgado em 20 de Agosto de 2021 (“<u>Fato Relevante de 20.08.2020</u>”).</p> <p>Excepcionalmente, na hipótese de não serem adquiridos os Imóveis, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, a Administradora, de acordo com as recomendações da Gestora, buscará investir os recursos líquidos da presente Oferta, em outros Ativos Imobiliários, na medida em que surgirem oportunidades de investimento.</p> <p>Para mais informações sobre a Destinação dos Recursos, vide item 2.29 da Seção “2 Características da Oferta” na página 44 deste Prospecto.</p>
<b>Direitos, vantagens e restrições das Cotas</b>	<p>Os direitos, vantagens e restrições das Cotas da Emissão estão descritos no item “4.11. Características das Cotas” da Seção “4. Sumário do Fundo” na página 72 deste Prospecto.</p>
<b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b>	<p>Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.</p>
<b>Fatores de Riscos</b>	<p>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “3. FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 47 A 69 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</p>
<b>Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez</b>	<p>Não foi (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não foi firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.</p>
<b>Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta</b>	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, ao Coordenador Líder, à B3 e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção “11. Informações Relevantes” na página 100 deste Prospecto.</p>

## 2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Público Alvo da Oferta

A Oferta tem como público (i) investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a R\$1.000.128,20 (um milhão, cento e vinte e oito reais e vinte centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 6.652 (seis mil, seiscentas e cinquenta e duas) Cotas, observado a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto; e (ii) fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, carteiras administradas, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que invistam, em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.128,20 (um milhão, cento e vinte e oito reais e vinte centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 6.652 (seis mil, seiscentas e cinquenta e duas) Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. A Oferta não tem como público alvo clubes de investimento, nos termos da Resolução CVM 11, 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.

### 2.2. Montantes Mínimo e Máximo de Investimento

No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor é de R\$1.446 (um mil, quatrocentos e quarenta e seis), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 10 (dez) Cotas, **observado o valor exato poderá ser atualizado até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, na hipótese de Atualização das Condições da Oferta.**

Na presente Oferta não haverá montante máximo de investimento por Investidor.

### 2.3. Montante Inicial da Oferta e Preço de Emissão e eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

Inicialmente, é objeto da presente Oferta a distribuição da quantidade de até 798.138 (setecentas e noventa e oito mil, cento e trinta e oito) Cotas do Fundo e a quantidade mínima de 69.157 (sessenta e nove mil, cento e cinquenta e sete) Cotas, pelo Preço de Cota, somando o total da Oferta o valor máximo de R\$ 115.410.754,80 (cento e quinze milhões, quatrocentos e dez mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos),, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e de R\$ 120.000.048,30 (cento e vinte milhões, quarenta e oito reais e trinta centavos).considerando o Custo Unitário de Distribuição e no mínimo R\$ 10.000.102,20 (dez milhões, e cento e dois reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, **observado que a quantidade e o valor exatos poderão ser atualizados até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, na hipótese de Atualização das Condições da Oferta. O Custo Unitário de Distribuição de R\$ 5,75 (cinco reais e setenta e cinco centavos) por Cota, será acrescido ao Preço por Cota, sendo o preço de emissão por Cota igual a R\$150,35 (cento e cinquenta reais e trinta e cinco centavos), observado que este valor poderá ser atualizado, na hipótese de Atualização das Condições da Oferta. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.**



Com exceção do Volume Mínimo da Oferta, a presente Oferta não está submetida a condições externas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Coordenador Líder deverá adotar o procedimento previsto na seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” na página 37 deste Prospecto.

O Preço por Cota será definido nos termos do item 4.11. do Regulamento e **poderá ser atualizado por ato do administrador até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta na hipótese de Atualização das Condições da Oferta por meio da divulgação de Fato Relevante.**

Considerando o descrito acima, a integralização dos recursos captados com a Oferta no Fundo será líquida do Custo Unitário de Distribuição. Desta forma, observa-se que, apesar do Preço por Cota ser inicialmente de R\$ 144,60 (cento e quarenta e quatro reais e sessenta centavos), considerando a hipótese de ser atingido o Montante Inicial da Oferta, a expectativa do valor patrimonial, por Cota, será de aproximadamente R\$ 148,72 (cento e quarenta e oito reais e setenta e dois centavos), **observado que o valor exato poderá ser atualizado na hipótese de Atualização das Condições da Oferta.**

O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta. Para mais informação vide a Seção “6. Dos Custos de Distribuição” nas páginas 89 e 90 deste Prospecto.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Volume Mínimo da Oferta.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, 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, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Cotas da Opção de Lote Adicional serão incluídas no Direito de Subscrição das Sobras, conforme procedimento descrito neste Prospecto, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. A Opção de Lote Adicional acima referida poderá ser exercida, total ou parcialmente, durante o Prazo de Distribuição, conforme abaixo definido, nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas da Opção de Lote Adicional no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.

O Preço de Emissão das Cotas é inicialmente de R\$ 150,35 (cento e cinquenta reais e trinta e cinco centavos), equivalente ao Preço por Cota somado ao Custo Unitário de Distribuição, a ser arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta, **observado que este valor ser atualizado até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, na hipótese de Atualização das Condições da Oferta.**

#### 2.4. Direito de Preferência

É garantido aos Cotistas o Direito de Preferência, total ou parcial, na subscrição e integralização das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional), na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, em percentual correspondente a 39,4801003748972%, a ser exercido durante o Período de Direito de Preferência. Caso a quantidade de Cotas a que o Cotista faz jus no âmbito do Direito de Preferência não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo

possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias, observado ainda, que neste caso não se aplica a Aplicação Mínima Inicial.

Será assegurado o direito de cessão e negociação do Direito de Preferência por parte dos Cotistas, inclusive com terceiros.

Durante o Período de Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

Na hipótese do Cotista exercer o seu Direito de Preferência condicionando a sua adesão à Oferta conforme o disposto no item 2.5 abaixo, este deverá realizar a subscrição de Cotas diretamente junto ao Escriturador.

## **2.5. Direito de Subscrição de Sobras**

Encerrado o Período de Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras, na proporção do número de Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período de Direito de Preferência, podendo ser incluída Opção de Lote Adicional, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Não haverá a possibilidade de subscrição pelos Cotistas de montante adicional (além do percentual de proporção do Direito de Subscrição de Sobras) na presente Oferta, portanto, não será necessário realizar o procedimento de rateio para a liquidação do Direito de Subscrição de Sobras.

Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 e/ou ao Escriturador o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, cujo prazo de exercício será de, no mínimo, 05 (cinco) dias úteis, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso (**“Período do Direito de Subscrição de Sobras”**).

Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras, seja aos demais Cotistas ou a terceiros.

Na hipótese do Cotista exercer o seu Direito de Subscrição de Sobras condicionando a sua adesão à Oferta, este deverá realizar a subscrição de Cotas diretamente junto ao Escriturador.

A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas e não havendo montante mínimo de investimento para as Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

A integralização das Cotas subscritas durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras, observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras, o Cotista que exercer seu Direito de Subscrição de Sobras e subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

Após o procedimento descrito acima e a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras, caso haja Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.

**É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS.**

**CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, A TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, DE FORMA QUE A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A OFERTA INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS.** Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional”, na página 57 deste Prospecto.

## **2.6. 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 Cotistas e/ou Investidores necessárias para a manutenção da Oferta é de inicialmente 69.157 (sessenta e nove mil, cento e cinquenta e sete) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 10.000.102,20 (dez milhões, cento e dois mil reais e vinte centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e R\$ 10.397.754,95 (dez milhões, trezentos e noventa e sete mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e cinco centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, **observado que a quantidade e o valor exatos poderão ser atualizados na hipótese de Atualização das Condições da Oferta.**

Caso não haja adesão de Cotistas e/ou Investidores à Oferta em montante correspondente ao Volume Mínimo da Oferta, durante o Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada e a Administradora deverá:

- (i) ratear entre os Cotistas e/ou Investidores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo no período e deduzidos eventuais encargos do Fundo no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do término do Prazo de Distribuição. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo e

- (ii) proceder com o cancelamento da Oferta.

## 2.7. Prazos de Distribuição

As Cotas são distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de até seis meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Cotistas e/ou Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, à critério do Coordenador Líder. Nesse caso, o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta divulgarão ao mercado as novas datas de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.

As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em Ativos de Renda Fixa, em nome do Fundo.

## 2.8. Procedimento de Alocação

O Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta é conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observados a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas da Opção do Lote Adicional.

Podem participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas da Opção do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “3. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 57 DESTE PROSPECTO.**

## 2.9. Plano de Distribuição

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 deste Prospecto e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta, (iv) recomendar a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, Prospecto, Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a Seção “3. Fatores de Risco”, constante nas páginas 47 a 69; e (v) informar os Investidores que sejam pessoas físicas e clientes, antes da formalização das ordens de investimento, do Pedido de Reserva e/ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, sobre a eventual necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.

## 2.10. Forma de Colocação das Cotas objeto da Oferta

Observado o disposto abaixo, o recebimento dos Pedidos de Reserva está ocorrendo durante o Período de Reserva.

Caso haja demanda superior em um 1/3 da quantidade de Cotas, 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 e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente cancelados.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores e os Cotistas poderão, no ato da aceitação à Oferta, quando da assinatura do Pedido de Reserva e/ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, ou do exercício do Direito de Preferência e do exercício do Direito de Subscrição de Sobras, respectivamente, condicionar a sua adesão à Oferta a que haja a colocação (a) do Montante Inicial da Oferta até o término do Prazo de Distribuição; ou (b) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, até o término do Prazo de Distribuição. Sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os Investidores ou Cotistas poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Prazo de Distribuição; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor ou o Cotista condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor ou o Cotista não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor ou o Cotista.

Caso o Investidor ou o Cotista condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor ou pelo Cotista serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

## 2.11. Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas devem preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais devem indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva seja cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE RESERVA ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE AO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE RESERVA E AS ORDENS DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS.**

No mínimo 478.883 (quatrocentas e setenta e oito mil, oitocentas e oitenta e três) Cotas, ou seja, aproximadamente 60% (sessenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência e do exercício do Direito de Subscrição de Sobras serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum

acordo com a Administradora, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas da Opção do Lote Adicional que vierem a ser emitidas as quais serão incluídas no Direito de Subscrição das Sobras, conforme procedimento descrito neste Prospecto, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Reserva, deve indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas devem, 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, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “3. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 57 DESTE PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, pode no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “2. Características da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 27 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais 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 do respectivo Investidor Não Institucional, 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 na Seção “2. Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 31 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Não Institucional 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 realize seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. 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, 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 Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “2. Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, nas páginas 37 e deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção “2. Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 31 deste Prospecto. 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 Não Institucionais 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 Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção “2. Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 37 deste Prospecto.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “3. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 47 A 69 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE RESERVA ESTÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E O PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE RESERVA POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS.**

## **2.12. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 478.883 (quatrocentas e setenta e oito mil, oitocentas e oitenta e três) Cotas, equivalentes a aproximadamente 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, considerando a possibilidade de aumento ou redução no percentual destinado prioritariamente à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso. O Coordenador Líder poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar, ou diminuir tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os

Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva.

**Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo**

### **2.13. Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, exclusivamente por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas devem apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até um Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, devem, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos as ordens de investimento enviadas 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, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “3. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 57 DESTE PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais têm a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão conforme previsto na Seção “2. Características da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 27 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deve assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até a Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento são irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “2. Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 37 deste Prospecto.



#### 2.14. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

#### 2.15. Disposições Comuns ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Direito de Preferência, seu Direito de Subscrição de Sobras, durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras e o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo. Com relação ao tratamento de recibo de Cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, veja as Seções “2. Características da Oferta - Direito de Preferência”, “2. Características da Oferta - Direito de Subscrição de Sobras” e “2. Características da Oferta - Negociação da Cotas” nas páginas 25, 26 e 36 este Prospecto.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e 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.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas ofertadas, (sem considerar as eventuais Cotas da Opção do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “3. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 57 DESTE PROSPECTO.**

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE RESERVA ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E O PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE RESERVA OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

## 2.16. Subscrição e Integralização das Cotas

A subscrição das Cotas será feita nos termos do Boletim de Subscrição, que deverá ser dirigido as Instituições Participantes da Oferta, aos quais caberá, observados (i) o limite das Cotas emitidas; (ii) a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos de investimento por Investidor e/ou por Cotista; e (iii) o Público Alvo; aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição e Termo de Adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Administradora e/ou pela Instituição Participante da Oferta com o qual o Investidor realizou sua ordem de investimento.

O Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão poderão ser firmado pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta.

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, nas Datas de Liquidação.

As Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador de Cotas. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3.

Os Investidores e os Cotistas integralizarão cada uma das Cotas pelo Preço de Emissão, multiplicado pela quantidade de Cotas que vierem a subscrever no âmbito da Oferta.

O Boletim de Subscrição poderá ser firmado pelo Investidor ou pelo Cotista, conforme o caso, 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 eletrônico.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando no ato de subscrição por meio do Boletim de Subscrição.

O Boletim de Subscrição, que será autenticado pela Administradora e/ou pela Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor realizou sua ordem de investimento, 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, conforme alterada.

No ato da formalização da subscrição das Cotas do Fundo pelos Investidores e/ou Cotistas, além da assinatura do Boletim de Subscrição, o Investidor e/ou Cotista 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 neste Prospecto e no Regulamento.

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 do Fundo, praticadas no período da Oferta, comprometendo-se a informá-los com total clareza aos Investidores, potenciais e efetivos.

## 2.17. Alocação e Liquidação da Oferta

A liquidação financeira das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, a qualquer momento, em uma ou mais datas, dentro do Prazo de Distribuição (“Liquidação da Oferta”).

A Oferta contará com os seguintes processos de liquidação:

- (i) a liquidação das Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Preferência, até 02 de dezembro de 2021, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 e do Escriturador, conforme o caso, exceto em relação aos Cotistas que tiverem condicionado a adesão à Oferta, cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador;
- (ii) a liquidação das Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Subscrição de Sobras em 13 de dezembro de 2021, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 e do Escriturador, conforme o caso, exceto em relação aos Cotistas que tiverem condicionado a adesão à Oferta, cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador; e
- (iii) a liquidação financeira das Cotas subscritas por Investidores, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, poderá ocorrer junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador.

As ordens e Pedidos de Reserva recebidos serão alocados seguindo o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, conforme o caso, 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 nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, das ordens de investimento recebidas dos Investidores Institucionais e dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, o Coordenador Líder, na Data de Alocação, conforme o Cronograma Estimado da Oferta indicado na página 43 deste Prospecto, verificará se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta e, em conjunto com a Administradora e a Gestora, eventual exercício de Opção de Lote Adicional.

Assim, na Data de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observado os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, 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, será vedada a participação de Pessoas Vinculadas no rateio proporcional das Cotas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, e suas ordens de investimento e seus Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente cancelados. Esta previsão não é aplicável ao exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras pelos Cotistas.

Caso, nas respectivas datas de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou dos Cotistas, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação pelo Preço de Emissão, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar 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 e aos Cotistas os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento em renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, conforme disposto nos §§ 2º e 3º do art. 11 da Instrução CVM nº 472 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 cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores e/ou aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

## 2.18. Negociação das Cotas

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA 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 “RBED11”, na data a ser informada pela Administradora aos Cotistas.

Durante a colocação das Cotas, o Cotista ou Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquiridas pelo Cotista ou Investidor e se converterá em tais Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

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.

Os Investidores devem ler atentamente o “Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador”, na Seção “3. Fatores de Risco” na página 57 deste Prospecto.

## 2.19. Histórico de Negociação das Cotas do Fundo

Cotação das cotas do Fundo nos últimos 5 anos

Ano	Cotação média	Cotação Mínima	Cotação Máxima
2017	96,01	83,20	111,67
2018	110,59	85,43	127,19
2019	133,20	116,13	160,16
2020	145,81	105,72	158,26
2021	139,24	131,24	144,92

**Cotação das cotas do Fundo de cada trimestre dos últimos 2 anos**

<b>Ano</b>	<b>Cotação média</b>	<b>Cotação Mínima</b>	<b>Cotação Máxima</b>
<b>2019</b>			
1º trimestre	119,93	116,13	123,47
2º trimestre	136,58	123,49	145,58
3º trimestre	133,21	130,26	136,78
4º trimestre	142,83	133,29	160,16
<b>2020</b>			
1º trimestre	146,46	105,72	158,26
2º trimestre	139,53	126,44	154,29
3º trimestre	151,01	146,00	154,91
4º trimestre	145,88	142,66	150,51

**Cotação das cotas do Fundo nos últimos 6 meses**

<b>Ano</b>	<b>Cotação média</b>	<b>Cotação Mínima</b>	<b>Cotação Máxima</b>
Março/2021	139,00	137,67	141,56
Abril/2021	136,24	135,49	137,33
Maio/2021	140,04	135,90	142,40
Junho/2021	141,56	134,16	143,65
Julho/2021	140,72	137,04	142,63
Agosto/2021	137,07	132,48	141,21

**2.20. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta**

A Administradora, que atuará como Coordenador Líder da Oferta, 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, a Administradora que atuará como o Coordenador Líder poderá 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 publicação 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 publicação 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 publicação 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 5 (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 5 (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 cotas de fundos de investimento em renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, conforme disposto nos §§ 2º e 3º do art. 11 da Instrução CVM nº 472. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

#### **2.21. 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 do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens de investimento, Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores e/ou Cotistas, 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 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada na ordem de investimento, no Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição.

#### **2.22. Inadequação da Oferta Investidores**

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. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “3. Fatores de Risco” nas páginas 47 a 69 deste 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.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os Investidores e/ou Cotistas 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.

### **2.23. 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 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

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 (quinto) 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 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

### **2.24. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta**

Todos os anúncios e avisos a serem divulgados no âmbito da Oferta serão publicados, 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 do Coordenador Líder, da Administradora, da B3 e da CVM:

#### ***Coordenador Líder***

#### **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP

At: Sra. Fabiana Fantoni Nani

Tel.: 11 3509-6600

E-mail: institucionais@riobravo.com.br

Website: [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-rio-bravo-renda-educacional>)

#### ***Administradora***

#### **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP

At: Paulo Bilyk

Tel.: 11 3509-6600



E-mail: [fiirendaeducacional@riobravo.com.br](mailto:fiirendaeducacional@riobravo.com.br)

Website: [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-rio-bravo-renda-educacional>)

#### **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](http://www.cvm.gov.br)

Link para os documentos relacionados à Oferta: <https://sistemas.cvm.gov.br/ofertas.asp> (neste website acessar “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Rio Bravo Renda Educacional - FII”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar” ou a opção desejada);

#### **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo - SP

Website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.b3.com.br/> neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas de Renda Variável / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos> “Rio Bravo Renda Educacional - FII - 4ª Emissão”, e, então, localizar o documento requerido).

#### **2.25. Deliberação da Oferta e Capital Autorizado**

A Emissão e a Oferta estão sendo realizadas dentro do limite de Capital Autorizado do Fundo, conforme previsto no item 4.10. do Regulamento, tendo sido aprovadas por meio do Ato do Administrador, de 2 de setembro de 2021, registrado sob nº 1.387.985 em 3 de setembro de 2021 perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo cujas condições foram fixadas nos termos do Ato do Administrador de Fixação das Condições da Oferta de 06 de outubro de 2021, registrado sob nº 1.389.266 em 08 de outubro de 2021 perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo.

A Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, no montante de até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472.

#### **2.26. Regime de Colocação**

A distribuição das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços.

#### **2.27. Contrato de Distribuição**

Adicionalmente, foram contratadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro como Participantes Especiais e Corretoras Consorciadas para a realização da distribuição das Cotas, conforme o plano de distribuição acima descrito, em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, devendo enviar ao Coordenador Líder o montante total efetivamente distribuído. O cumprimento, por parte do

Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação dos seguintes requisitos (“Condições Precedentes”):

- (i) obtenção, pelo Fundo, de todas e quaisquer aprovações regulamentares, governamentais, regulamentares e/ou da Administradora, necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados ao Fundo e à Oferta;
- (ii) que todas as informações fornecidas pelo Fundo e/ou pela Administradora e/ou pela Gestora ao Coordenador Líder e ao seu assessor legal sejam corretas, completas, verdadeiras e suficientes para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta;
- (iii) contratação pela Administradora, em nome do Fundo, de todos os prestadores de serviço necessários para a adequação da estrutura do Fundo e para a realização da Oferta, tais como: (a) assessor legal para assessorar o Coordenador Líder na estruturação da Oferta (“Assessor Legal”); (b) custodiante, caso aplicável; (c) auditor do Fundo; (d) banco escriturador de cotas, à critério e sob responsabilidade da Administradora; entre outros que, a critério dos Instituições Participantes da Oferta, forem julgados necessários durante o processo de estruturação da Oferta;
- (iv) verificação e aprovação, por parte do Coordenador Líder, de toda a política de investimento do Fundo;
- (v) preparação de toda a documentação legal necessária à adequação da estrutura do Fundo, amparada na atual legislação e determinações de órgãos reguladores e fiscalizadores que regulam a constituição e as atividades do Fundo, no mercado de capitais brasileiro (ou na legislação que eventualmente a substituir), incluindo, mas não se limitando, à confecção do Prospecto e dos demais contratos relativos à Oferta, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal;
- (vi) obtenção, junto à CVM, do registro da Oferta, com as características descritas no Prospecto, do Contrato de Distribuição e no Regulamento.;
- (vii) até um Dia Útil antes da publicação do Anúncio de Início, todas as obrigações da Administradora, constantes do Contrato de Distribuição, deverão ter sido integralmente cumpridas, bem como todas as declarações feitas pela Administradora, constantes do Contrato de Distribuição, deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas em seus aspectos materiais, conforme aplicável;
- (viii) o Coordenador Líder ter verificado, de acordo com o seu exclusivo julgamento, a existência de condições favoráveis de mercado para a efetiva implementação da Oferta;
- (ix) inexistência de violação ou de indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis nº 8.429/1992, 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), a FCPA - Foreign Corrupt Practices Act e a UK Bribery Act, pelo Fundo, pela Administradora e pela gestora, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades que detenham participação, direta ou indiretamente, na Administradora e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários (“Leis Anticorrupção”);
- (x) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora, da gestora, do Fundo e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras e controladas; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade ligada à Oferta; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade ligada, direta ou indiretamente, à Oferta e não devidamente elidido no prazo legal; (d)

propositura, por qualquer sociedade ligada à Oferta, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso de qualquer sociedade ligada à Oferta em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (xi) não ocorrência de alteração nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora e da gestora, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xii) obtenção pelo Fundo de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (xiii) recolhimento de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xiv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, as Leis nº 8.429/1992, 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), a *FCPA - Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* pelo Gestor, pelo Fundo e/ou pela Administradora e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários (“Leis Anticorrupção”);
- (xv) rigoroso cumprimento pelo Fundo e pela gestora e pela Administradora da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social (“Legislação Socioambiental”). A Gestora, o Fundo e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xvi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xvii) não deverá ocorrer alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, no Brasil e no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras e que possam comprometer a distribuição pública das Cotas, a critério exclusivo do Coordenador Líder; e
- (xviii) recebimento de parecer jurídico (*legal opinion*) elaborado pelos respectivos Assessores Legais, em até um Dia Útil antes da publicação do Anúncio de Início, cujos termos sejam satisfatórios ao Coordenador Líder, acerca, da: (i) da obtenção pelo Fundo das aprovações necessárias para realização da Oferta, (ii) da regularidade jurídica dos Documentos da Oferta, em especial o Prospecto, (iii) da validade e exequibilidade do Contrato de Distribuição, (iv) da inserção no Prospecto de todas as informações relevantes identificadas durante esse processo, (v) a legalidade da documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, inclusive ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“ANBIMA”), e (vi) que os representantes da Administradora possuem poderes necessários para formalizar a documentação da Oferta.

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: 1,10 % (um vírgula dez por cento), calculado sobre o valor efetivamente distribuído e liquidado no âmbito do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e da Oferta; e
- (ii) Comissão de Distribuição: 2,10 % (dois vírgula dez por cento), calculado sobre o valor efetivamente distribuído e liquidado no âmbito do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e da Oferta.

O Coordenador Líder, poderá repassar a remuneração a que faz jus, no todo ou em parte, aos Coordenadores Contratados, às Corretoras Consorciadas e/ou aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta, estes últimos mediante a celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição ou por meio de aceite da Carta Convite, sendo que as remunerações serão deduzidas da remuneração do Coordenador Líder.

Não será concedido qualquer tipo de desconto ou realizado qualquer tipo de repasse pelas Instituições Participantes da Oferta aos Cotistas e aos Investidores.

## 2.28. Cronograma Estimativo

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

#	Evento	Data Prevista <sup>(1)(2)(3)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	03.09.2021
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado	28.10.2021
3.	Início das Apresentações a potenciais Investidores	05.11.2021
4.	Concessão do registro pela CVM	11.11.2021
5.	Disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início	12.11.2021
6.	Data Base para verificação da posição dos Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência e Subscrição de Sobras	18.11.2021
7.	Início do Período de Exercício e Negociação do Direito de Preferência Início do Período de Reserva	19.11.2021
8.	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	29.11.2021
9.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	01.12.2021
10.	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	02.12.2021
11.	Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência	03.12.2021
12.	Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e no Escriturador	06.12.2021
13.	Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras na B3	09.12.2021
14.	Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	10.12.2021
15.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	13.12.2021
16.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras	13.12.2021
17.	Encerramento do Período de Reserva	15.12.2021
18.	Procedimento de Alocação na B3	16.12.2021
19.	Data de Liquidação	21.12.2021
20.	Data estimada para publicação do Anúncio de Encerramento	27.12.2021

- (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 do Coordenador Líder, 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 Seção “2. Características da Oferta” nos itens “Suspensão e Cancelamento da Oferta” e “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” deste Prospecto.
- (3) Após o encerramento da Oferta e a liberação para negociação pela B3, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas poderão ser negociadas.

## 2.29. Destinação dos Recursos

Os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados, primordialmente, para imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Imobiliário(s) (conforme definido no artigo 3.1 do Regulamento). Nesse sentido, a Instituição Administradora já possui proposta vinculante assinada para aquisição de 5 (cinco) ativos educacionais, já performados, pelo valor total de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) (“Preço de Aquisição”), sendo dois deles localizados no estado de Minas Gerais, dois no estado do Rio de Janeiro e um no estado de Goiás (“Imóveis” e “Proposta Vinculante”). Os Imóveis compreendem a área bruta locável (ABL) de aproximadamente 41.313,9 m<sup>2</sup> e contam com contratos de locação vigentes com prazos de vencimentos entre 2029 e 2040 (“Contratos de Locação”), de modo que o WAULT da aquisição, ou seja, a média ponderada do prazo dos Contratos de Locação é de cerca de 15,86 anos, conforme Fato Relevante divulgado em 20 de Agosto de 2021 (“Fato Relevante de 20.08.2020”).

Nos termos da Proposta Vinculante, firmada com cláusula de confidencialidade, que protege a divulgação de determinados termos e condições da transação, o pagamento do Preço de Aquisição dos Imóveis será realizado de forma parcelada, desde que superadas as Condições Precedentes (conforme a seguir definido), e mediante pagamento, pelo vendedor dos Imóveis, de uma Renda Esperada (conforme a seguir definido).

Para a confirmação da transação foi efetivado o pagamento de um sinal pelo Fundo, correspondente a 1% (um por cento) do Preço de Aquisição, ou seja, R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) (“Sinal”). O saldo remanescente será pago com os recursos captados no âmbito da presente 4ª Emissão e serão destinados para amortização parcial do saldo remanescente do Preço de Aquisição dos Imóveis, uma vez superadas as Condições Precedentes (a seguir indicadas). O montante residual do preço de aquisição não quitado pelo volume financeiro captado na Oferta será pago de maneira parcelada com dívida ajustada à taxa de IPCA + 5,50% a.a. e carência de principal pelos primeiros 36 (trinta e seis) meses. São Condições Precedentes definidas nos termos da Proposta Vinculante:

- A. Captação, pelo Fundo dos recursos financeiros necessários ao pagamento da próxima parcela do Preço de Aquisição, até a data de assinatura do Compromisso de Compra e Venda, no âmbito desta 4ª Emissão;
- B. A conclusão satisfatória, de acordo com os critérios exclusivos do Fundo, da auditoria legal (“*Due Diligence*”) a ser realizada a fim de compreender a situação jurídica dos Imóveis, de seus respectivos titulares, incluindo os aspectos societários, contratuais, fiscais, contratuais financeiros, regulatórios, administrativos, trabalhistas, registrais e imobiliários, e das relações locatícias, cujos resultados possibilitem a aquisição pelo Fundo;
- C. Conclusão satisfatória, à critério do Fundo, de Laudo Técnico de engenharia que deverá atestar as atuais condições estruturais e físicas dos Imóveis;
- D. Conclusão satisfatória, à critério do Fundo, de Laudo Técnico Ambiental que deverá atestar a conformidade dos Imóveis com as normas de caráter ambiental; e

E. A manutenção dos atuais termos e condições previstas nos Contratos de Locação.

Adicionalmente, uma das premissas da aquisição dos Imóveis é a viabilização, pelo vendedor, de uma renda esperada, fixa e irrevogável, de modo a arcar com (i) carências, (ii) descontos, e (iii) reajustes, incidentes sobre os Contratos de Locação vigentes dos Imóveis, previstos para até 2023 (“Renda Esperada”).

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial da Oferta, hipótese em que a aquisição dos Imóveis poderá se dar de forma parcial, de acordo com o resultado das diligências jurídica, técnica e ambiental que compõem as Condições Precedentes, conforme condições a serem acordadas nos documentos definitivos da aquisição.

Excepcionalmente, na hipótese de não serem adquiridos os Imóveis, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, a Administradora, de acordo com as recomendações da Gestora, buscará investir os recursos líquidos da presente Oferta, em outros Ativos Imobiliários, na medida em que surgirem oportunidades de investimento.

Em caso de distribuição do **Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional)**, os recursos provenientes da Oferta serão destinados preferencialmente na forma da tabela abaixo:

<b>Ativo</b>	<b>% do ativo a ser adquirido pelo Fundo</b>	<b>Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinado à aquisição dos ativos (R\$)<sup>(1)</sup></b>	<b>% aproximado do montante líquido da Oferta<sup>(1)</sup></b>
Imóvel 1 .....	100,00%	66.000.000,00	57,00%
Imóvel 2 .....	100,00%	10.000.000,00	9,00%
Imóvel 3 .....	100,00%	18.000.000,00	16,00%
Imóvel 4 .....	100,00%	6.000.000,00	5,00%
Imóvel 5 .....	100,00%	15.000.000,00	13,00%
<b>Total .....</b>	<b>100,00%</b>	<b>115.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>

<sup>(1)</sup> Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos. Tais valores estão sujeitos a alterações, considerando que a Gestora realizará a gestão ativa do Fundo, referidos investimentos poderão ser alterados, a qualquer tempo, observada a Política de Investimento.

Após o encerramento da Oferta, caso dentre os ativos que vierem a ser identificados pela Administradora haja Ativos Imobiliários cuja aquisição possa vir a ser caracterizada conflito de interesses nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, a aquisição desses Ativos Imobiliários será objeto de aprovação prévia, específica e informada, em Assembleia Geral de cotistas.

*Critério de Precificação dos Ativos Imobiliários do Fundo*

A metodologia principal utilizada pela Gestora ao recomendar uma aquisição para a Administradora é o Fluxo de Caixa Descontado, e adicionalmente a percepção de risco de cada imóvel e sua região. Além disso, a Gestora analisa (i) a localização dos imóveis; (ii) a qualidade construtiva e sua manutenção, conforme serão avaliadas no Laudo Técnico de engenharia; (iii) potenciais riscos imobiliários aos imóveis (por exemplo: estruturação correta dos contratos de locação considerando o mercado no qual o imóvel está inserido, vacância e preço de locação praticado no mercado local, dentre outros); e (iv) a liquidez do mercado. A análise considera a experiência dos profissionais da Gestora, acessando relatórios de mercado das principais empresas de assessoria imobiliária, tais como CBRE, Colliers, JLL e Cushman, para a região, discutindo a importância do imóvel e seus locatários diretamente com eles, assim como por meio de visitas e conversas com os corretores de imóveis da região.

Na hipótese de não serem adquiridos os Imóveis, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, a Administradora, de acordo com as recomendações da Gestora, buscará investir os recursos líquidos da presente Oferta, em outros Ativos Imobiliários, observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Renda Fixa.

### Posição Patrimonial do Fundo

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 4ª Emissão do Fundo, é a seguinte:

<b>Data Base:</b>	08/2021
<b>PL Posição</b>	R\$ 303.949.821,10
<b>Quantidade atual Cota</b>	2.021.621
<b>PU Cota Patrimonial</b>	R\$ 150,35

A posição patrimonial do Fundo de acordo com a tabela acima, após a emissão das Cotas da 4ª Emissão do Fundo, seria a seguinte:

Cenário	Valor acrescido	Quantidade de cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da 4ª Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 4ª Emissão (*) (R\$)
<b>Cenário 1</b>	R\$ 10.000.102,20	69.157	2.090.778	R\$ 313.949.923,30	R\$ 150,16
<b>Cenário 2</b>	R\$ 115.410.754,80	798.138	2.819.759	R\$ 419.360.575,90	R\$ 148,72
<b>Cenário 3</b>	R\$ 138.492.963,60	957.766	2.979.387	R\$ 442.442.784,70	R\$ 148,50

Cenário 1: Considerando o Volume Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional



### 3. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Investidores devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Investidores.

#### **Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Renda Fixa.**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigada a alienar os Ativos Imobiliários ou liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

#### **Desempenho Passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### **Risco de Concentração da Carteira do Fundo**

A carteira do Fundo será composta por cotas de FII, a serem adquiridas no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro, ou em ambiente de bolsa de valores. Contudo, outros ativos podem fazer parte da carteira do Fundo, conforme descrito no Regulamento.

A possibilidade de concentração da carteira em Ativos Imobiliários na forma permitida no Regulamento representa risco de liquidez das cotas de FII e dos Ativos de Liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas.

#### **Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do FII**

O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários com retorno atrelado à atividade educacional desenvolvida pelos locatários dos Imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter ativos mobiliários, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia aos valores mobiliários 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, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

#### **Riscos relativos às receitas mais relevantes.**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

##### *Risco quanto às receitas de locação dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo*

O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos ou o aumento de vacância nos Imóveis Investidos ou nos Imóveis Alvo implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receitas. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos inquilinos, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

##### *Risco quanto às alterações nos valores dos aluguéis atualmente praticados*

As projeções de receitas para as operações do Fundo serão feitas com base nos contratos de locação vigentes nos Imóveis Investidos, bem como nos Imóveis Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. A renegociação e ajustes destes contratos, no entanto, pode ser impedida no futuro, em decorrência de eventual nova regulamentação ou condições de mercado.

Ainda em função dos contratos de locação, não havendo acordo entre o Fundo e o respectivo locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

##### *Risco quanto às receitas a serem projetadas*

As projeções de receitas do Fundo serão feitas, sempre que possível, com base nos contratos de locação vigentes dos Imóveis Investidos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação.

Nesta hipótese, é possível que tal fato possa comprometer a receita do Fundo, com reflexo na remuneração do Cotista, caso os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo não sejam locados de imediato. Além disso, como os Imóveis Alvo serão adquiridos por um valor de avaliação que deverá levar em consideração o valor dos atuais aluguéis, a eventual rescisão dos contratos em vigor pelos locatários poderá provocar uma queda da rentabilidade do Fundo com consequências negativas para o investidor, uma vez que os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo vagos poderão ser locados a valores inferiores aos utilizados na avaliação.

#### **Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo.**

Após a aquisição de Imóveis Alvo pelo Fundo, e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes Ativos Imobiliários serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários numa eventual execução proposta por seus credores, caso os mesmos não possuam outros bens

para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis Investidos ou dos Imóveis Alvo para o patrimônio do Fundo.

#### **Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.**

O Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”. Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Fundo pretende adquirir o imóvel descrito na seção “Destinação de Recursos” descrita na página 44 deste Prospecto, sendo certo que as Condições Precedentes poderão não ser implementadas e a Gestora poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, 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 realização destes investimentos. 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.

#### **Riscos de Crédito**

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários em 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. Nestas condições, a Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos 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. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição**

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permita aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

#### **Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

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

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

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, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do 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 conseqüente 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 outorgada 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.

#### **Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH**

Por força da Lei nº 12.024, 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 IR 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.

#### **Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos**

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

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

Assim, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

#### **Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

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

#### **Riscos de Liquidez das Cotas**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de FII ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

#### **Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento**

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um 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 FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do FII, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Assim, como resultado, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo haver dificuldade na venda de cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Portanto, o Cotista poderá encontrar dificuldade para alienar suas Cotas no mercado secundário.

Assim sendo, espera-se que o investidor que adquirir as Cotas deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

#### **Risco Relativo à Concentração das Cotas**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese,

há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

#### **Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por Quórum Qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de Quórum Qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

#### **Risco de Aporte de Recursos Adicionais**

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

#### **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos pelos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora, da gestora, das Instituições Participantes da Oferta, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, da gestora ou das Instituições Participantes da Oferta ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### **Risco de Potencial Conflito de Interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas.

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



### **Riscos referentes aos impactos causados por pandemias**

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, entre outras, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população, o que prejudicaria as operações *do Fundo e afetaria negativamente a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos*.

### **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.

### **Riscos Tributários**

#### ***Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente***

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

#### ***Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas***

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente



nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de cotistas, os Investidores e/ou Cotistas do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

### ***Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário***

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo.

Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por LH, CRI e LCI, nos termos da Lei nº 12.024/09.

### ***Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários***

A legislação tributária está sujeita a alterações e poderá ser modificada a qualquer momento para alterar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus cotistas, o que poderá impactar negativamente as amortizações a serem feitas pelo Fundo aos cotistas.

### **Riscos de Mercado**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a

integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver oscilação negativa do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, de forma a gerar perdas superiores ao capital aplicado para o Cotista e/ou Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

#### *Demais riscos macroeconômicos*

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;

- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

#### **Risco da marcação a mercado**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir 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. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

#### **Risco de alteração do Regulamento**

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

#### **Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado**

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

#### **Risco de Colocação Parcial da Oferta**

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a Administradora poderá adquirir cotas de FII, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento das cotas de FII adquiridas pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

#### **Risco de Não Concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, esta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores e aos Cotistas os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo 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. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos Financeiros no período.

Incorrerão também no risco acima aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução 400 e no item “2.5. Distribuição Parcial” na 71 26 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

#### **Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional**

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Cotas da Oferta, inclusive para fins do Direito de Subscrição de Sobras, a totalidade das Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente a oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

#### **Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador**

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

#### **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo. A Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

#### **Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte do Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da gestora 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, 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.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora, que além de atuar na qualidade de gestora do Fundo, a Rio Bravo Investimentos Ltda. pertence ao mesmo grupo societário da Administradora. Embora a Gestora deva atuar fiduciariamente no melhor interesse dos cotistas do Fundo, a realização do Estudo de Viabilidade pela Gestora poderá representar um conflito de interesses, na medida em que eventualmente poderá prejudicar a objetividade e imparcialidade esperada da Gestora, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, poderão depender de aprovação prévia,

específica e informada da Assembleia Geral, dado que tais negócios podem acarretar prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

#### **Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta**

Conforme disposto na subseção “Negociação das Cotas” na página 36 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pela Administradora, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

#### **Risco de Governança**

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. 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 Operacional**

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da gestora e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, 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 e/ou Investidores.

#### **Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas**

Nos termos do Regulamento do Fundo, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pela gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver alienação de ativos pelo Fundo.

Dessa forma, os cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nos Ativos em prazo inferior ao esperado, o que poderá implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

#### **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as

dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos descritos no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

#### **Riscos de prazo**

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

#### **Risco de desenquadramento passivo involuntário**

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

#### **Risco de disponibilidade de caixa**

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

#### **Risco relativo à concentração e pulverização**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

#### **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível



para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

#### **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

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

#### **Risco relativo às novas emissões**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, 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. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

#### **Risco de restrição na negociação**

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

#### **Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Escriturador**

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

#### **Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da gestora, 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 Imobiliários. A ausência de imóveis e/ou Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

#### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora**

O objetivo do Fundo consiste na aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial para locação. Notadamente destinados à atividade educacional, observados o objeto e a política de investimento do Fundo. A administração dos imóveis ficará a cargo de seus locatários, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de conservação dos imóveis que considere adequadas. Além de



imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros Ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

#### **Riscos relativos ao setor imobiliário**

O Fundo poderá investir em imóveis ou direitos reais, bem como se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos Imobiliários, conforme o caso. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

#### *Riscos relativos à inexistência de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Renda Fixa que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo*

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Renda Fixa suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da gestora, 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 Imobiliários e/ou de Ativos de Renda Fixa. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Renda Fixa elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Administradora.

#### *Risco imobiliário*

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

#### *Risco de regularidade dos imóveis*

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

#### *Risco de sinistro*

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser

adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

#### Risco de desapropriação e demais restrições

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

#### Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes 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. 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 vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

#### Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

#### Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis 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 imóveis. Portanto, os resultados

do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

#### Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 a R\$ 10.000.000,00.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam eventualmente alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

### Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. 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 Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Cabe observar que, caso o Fundo venha a adquirir um ou mais Imóveis Alvo que já possuam suas unidades alugadas, os atuais contratos de locação então vigentes poderão ser mantidos pelo Fundo até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro tais inquilinos deixem de ser locatários desses Imóveis Alvo, fato que obrigaria a Administradora a negociar nova locação em condições de mercado.

### Risco relacionado à aquisição de imóveis

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil.

O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

### Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função (i) de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

*Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis*

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pela Administradora, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

*Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos*

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis que sejam investidos pelo Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

*Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário*

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

*Riscos de despesas extraordinárias*

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Investidos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória,

revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

#### Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis Investidos será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

#### Riscos relacionados à regularidade de área construída e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis Investidos, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis Investidos e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

#### Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para obras nos empreendimentos imobiliários, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O responsável pelas obras dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.



### Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que as referidas obras sejam concluídas e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de obras dos empreendimentos imobiliários.

### **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários**

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

### **Não existência 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 da Administradora, da Gestora 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, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora e pela Gestora 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.

### **Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção.

Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado.

A Administradora, a Gestora, o Escriturador 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 propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a

possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

#### **Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

#### **Risco de substituição da gestora**

A substituição da gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela gestora, e de sua equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis Investidos e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição da gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

#### **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**

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

#### **Risco de uso de derivativos**

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. 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, da Administradora, da Gestora ou do Escriturador, 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.

#### **Risco Jurídico**

O modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

#### **Risco Regulatório**

Eventual alteração na legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, pode impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

### **Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis**

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM.

Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, em vigor na data deste Prospecto, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### **Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro**

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

### **Demais Riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, da gestora e das Instituições Participantes da Oferta, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

## 4. SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. LEIA-OS INTEGRAL E CUIDADOSAMENTE ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

### 4.1. Base legal e Prazo do Fundo

O Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e a Instrução CVM 472.

### 4.2. Público Alvo do Fundo

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral e a investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação em vigor, 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, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente

### 4.3. Patrimônio do Fundo

Atualmente, o patrimônio do Fundo é composto por Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.

### 4.4. Assembleia Geral

Nos termos do Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no artigo 13.2 do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora e a escolha de sua substituta;
- (iv) instituição ou aumento de Cotas emitidas a critério da Instituição Administradora (capital autorizado) e emissão de novas Cotas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;
- (ix) eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) amortização de capital do Fundo;
- (xii) aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas no Regulamento;
- (xiii) contratação de formador de mercado;
- (xiv) alteração da Taxa de Administração; e
- (xv) destituição ou substituição da Gestora e a escolha de sua substituta.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas abaixo.

As matérias previstas nos itens (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xii) e (xiv) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas a Administradora e a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que 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, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

#### **4.5. Objeto**

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, performados ou não-performados, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados à atividade educacional, tais como universidades, faculdades, escolas técnicas, bem como a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) (“Ativos Imobiliários”).

#### **4.6. Política de investimento**

Respeitados os limites previstos neste Regulamento e na Instrução CVM 472, a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, tais como: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, incluindo certificados de depósito bancário (CDB), (iv) letras de crédito imobiliário (LCI), (v) cotas de fundos de investimento de liquidez diária, e (vi) quaisquer outros valores mobiliários (“Ativos de Renda Fixa”, e em conjunto com os Ativos Imobiliários, “Ativos”).

O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer dimensão, não havendo restrição ou impedimento neste sentido, desde que observados os termos e condições da Política de Investimento, Anexo I, e demais disposições do Regulamento.

O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo levará em consideração os critérios pré-estabelecidos previstos no Anexo I do Regulamento, a saber: (i) viabilidade para o exercício da atividade educacional; (ii) certificação da conformidade documental e técnica dos imóveis para a destinação almejada; (iii) solvência e idoneidade dos agentes envolvidos; (iv) projeção de resultados financeiros favoráveis de longo prazo; (v) ponderação de outras variáveis que possam vir a influenciar nos resultados, na opinião da Instituição Administradora; (vi) viabilidade econômica e financeira para o investimento e (vii) relevância do Imóvel para o locatário. Além da observância desses critérios foi estabelecido que os Ativos Imobiliários deverão ser previamente auditados, que deverão ser consideradas satisfatória a exclusivo critério da Administradora.

#### **4.7. Distribuição de Resultados**

O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista acima, serão distribuídos aos Cotistas até o 10º dia útil do mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

Desde que expressamente autorizado pela Assembleia Geral de Cotistas, a qual definirá seus critérios e procedimentos, o Fundo pode realizar a amortização de cotas.

#### **4.8. Dissolução e Liquidação**

Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

A Administradora e a Gestora, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

#### **4.9. Taxas e encargos do Fundo**

Os encargos do Fundo estão descritos no artigo 47 da Instrução CVM 472.

#### **4.10. Formador de Mercado**

A Administradora poderá, às suas expensas ou, se vier a ser permitido pela regulação, às expensas do Fundo, contratar formador de mercado.

#### **4.11. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas**

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, sendo não resgatáveis, nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo pelo número de cotas de sua emissão integralizadas

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos Cotistas, a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da gestora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que 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, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.



De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

As Cotas do Fundo serão negociadas única e exclusivamente em mercado secundário de bolsa organizado pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão.

A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

#### 4.12. Novas Emissões de Cotas

A Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, no montante de até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472 (“Capital Autorizado”).

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, observado que:

(a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissão de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Gestora a escolha o critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão das novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral conforme recomendação da Gestora;

(b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos na Regulamento; e

(c) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

#### 4.13. Da Substituição, Renúncia e Descredenciamento da Administradora e da Gestora

A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

#### 4.14. Visão geral da Gestora sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário

##### Fundos de Investimento Imobiliário

De acordo com a Instrução CVM 472, um fundo imobiliário é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários ou em veículos de lastro imobiliário. Os resultados de tais aplicações são distribuídos proporcionalmente para os investidores detentores das cotas do fundo. Os recursos de um FII são destinados à aplicação em imóveis ou em valores mobiliários mediante as decisões e estratégias definidas pelo gestor da carteira. O administrador do FII, por sua vez, é responsável pelo cumprimento estrito do regulamento do fundo e do atendimento a todas as normas e legislações aplicáveis.



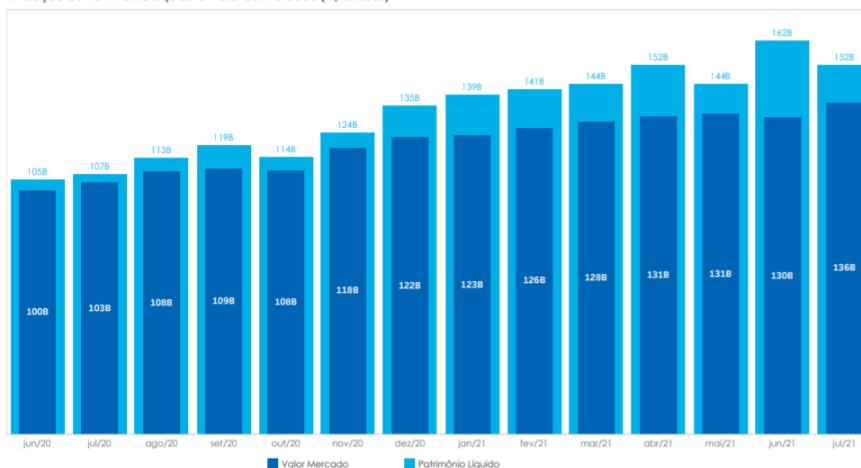
Fonte: Rio Bravo e CVM

Para os rendimentos das cotas de um FII serem isentos de Imposto de Renda, é necessário que o fundo tenha mais de 50 cotistas e seja negociado no ambiente de bolsa de valores. Além disso, para o cotista pessoa física ter seus rendimentos isentos de IR, ele não pode deter mais de 10% das cotas emitidas do fundo.

Em complemento aos atrativos de investir em Fundos Imobiliários, o histórico recente de uma indústria cada vez mais consolidada e com cada vez mais liquidez resultou em cenário de aumento no número de FIIs e de ofertas. Segundo a B3<sup>1</sup>, em Agosto de 2021, os FIIs listados somavam R\$ 152 bilhões em patrimônio líquido e R\$ 136 bilhões em valor de mercado.

<sup>1</sup> <https://www.b3.com.br/data/files/6F/F0/A5/D7/A57CB710D30FE9B7AC094EA8/Boletim%20FII%20-%20Ago21.pdf>

Evolução do Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bilhões)



Fonte: <https://www.b3.com.br/data/files/6F/F0/A5/D7/A57CB710D30FE9B7AC094EA8/Boletim%20FII%20-%20Ago21.pdf>

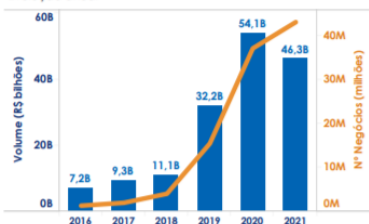
Neste mesmo período, 634 fundos imobiliários estavam registrados na CVM, o que configura um aumento de aproximadamente 90% em relação ao fim do ano de 2017. Destes, 368 eram fundos listados em bolsa.

Em análise do aumento do volume negociado na classe, na comparação entre os anos de 2019 e 2020, os fundos imobiliários cresceram 68% em liquidez, atingindo um volume total de R\$ 54,1 Bilhões em 2020. Até o mês de Agosto de 2021 o volume total negociado já atingiu o montante de R\$ 46,3 Bilhões e reflete o atual o recorde de 1,462 milhão de investidores em bolsa.

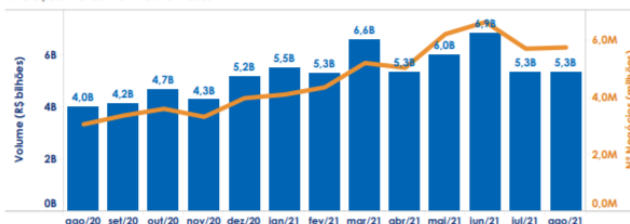
Evolução do volume total negociado no período

Volume negociado em R\$ bilhões e número de negócios em milhões

Evolução anual



Evolução mensal - últimos 13 meses



Fonte: <https://www.b3.com.br/data/files/6F/F0/A5/D7/A57CB710D30FE9B7AC094EA8/Boletim%20FII%20-%20Ago21.pdf>

### Cenário econômico atual e os fundamentos para o investimento em FIIs

Em agosto/2021, o mercado de fundos imobiliários apresentou volatilidade de 6,69% a.a., segundo maior valor no ano, ficando atrás apenas de junho - quando a reforma tributária foi apresentada pelo governo - em que a volatilidade fora de 9,79%. Os nove primeiros pregões do mês foram marcados por queda no índice, sendo que o comunicado do COPOM de aumento da SELIC no terceiro dia útil do mês foi seguido por uma queda acelerada do IFIX, chegando a negociar abaixo do patamar alcançado após o anúncio de uma possível tributação do rendimento do FIIs, em junho deste ano. O índice de fundos imobiliários terminou o mês de agosto com retorno negativo de -2,63%.

Em momentos de alta volatilidade e de seguidas desvalorizações ou valorizações nos preços dos ativos, sempre precisamos ter a diligência de deixar a emoção de lado e compreender o real motivo de tal acontecimento no mercado e fazer movimentos racionais. Para tanto, os investidores devem se questionar: essa desvalorização/valorização está ocorrendo por mudanças nos fundamentos dos fundos imobiliários ou simplesmente temos um movimento de fluxo de dinheiro?

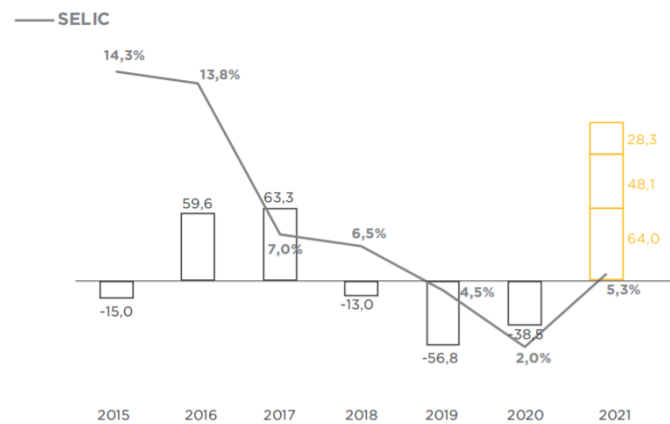
Após três anos seguidos de captação líquida negativa, os fundos de renda fixa já obtiveram em 2021 um total de R\$ 140,39 bilhões. O ciclo de queda da taxa básica de juros do Brasil, iniciado no ano de 2016 e encerrado no final de 2020, chegando ao seu menor nível histórico, obrigou os investidores a correrem mais risco em seus portfólios de investimento e a alocarem em novas classes de ativos, como os fundos imobiliários. Não é coincidência que no mesmo período o número de investidores em fundos imobiliários tenha saltado de aproximadamente 89.000 (em dezembro de 2016) para 1,462 milhão (agosto de 2021), um aumento de mais de 1.500%, conforme dados do Boletim FII da B3<sup>ii</sup>.

Neste momento, estamos vivenciando uma migração de recursos saindo de ativos de renda variável e voltando para a renda fixa, que neste momento voltou a ser mais atrativa em comparação aos últimos dois anos. Entretanto, é

<sup>ii</sup> <https://www.b3.com.br/data/files/6F/F0/A5/D7/A57CB710D30FE9B7AC094EA8/Boletim%20FII%20-%20Ago21.pdf>

importante ressaltar que, mesmo com o ciclo de aperto monetário do Banco Central, deveremos encerrar o ciclo de alta da SELIC com taxa de juros básica em valor nominal em níveis baixos se comparada ao passado do Brasil<sup>iii</sup>.

#### Captção líquida renda fixa (R\$ bi) e taxa SELIC fim do período



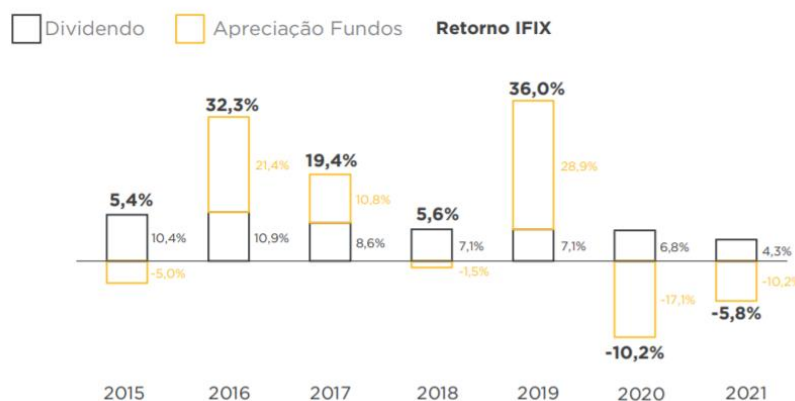
Fonte: [https://riobravo.com.br/Documents/Estrategias/Carta\\_agosto\\_2021.pdf](https://riobravo.com.br/Documents/Estrategias/Carta_agosto_2021.pdf)

A migração de recursos ocorrida principalmente a partir do segundo semestre de 2021 acabou por impactar a precificação dos ativos no mercado secundário, onde diversos fundos imobiliários vem negociando em patamares de preço próximo aos observados ao longo do ano de 2018. Afora isso, nota-se que os preços no mercado secundário estão abaixo do custo de reposição ou custo do ativo no mercado.

O IFIX, por ser um índice de retorno total, tem seu retorno calculado de acordo com a valorização/desvalorização das cotas dos fundos que compõem o índice ajustado aos rendimentos distribuídos. No que concerne apenas à valorização e à desvalorização das cotas dos fundos imobiliários que compõem o IFIX, entre os anos de 2020 e 2021, houve perda de aproximadamente -24,53%.

Vale ressaltar que um fundo imobiliário "de tijolo investe em ativos reais e tais ativos não tiveram esse tipo de desvalorização no período. Pelo contrário. Apenas para efeito de comparação, de 2019 a 2021, o Índice Nacional de Custo da Construção teve aumento de aproximadamente 26,04%, o que tem impacto direto no custo de reposição dos ativos e, conseqüentemente, influencia o valor dos ativos já existentes.

#### Composição do retorno total do IFIX



Fonte: [https://riobravo.com.br/Documents/Estrategias/Carta\\_agosto\\_2021.pdf](https://riobravo.com.br/Documents/Estrategias/Carta_agosto_2021.pdf)

Atualmente, o Brasil vive um cenário de reabertura econômica com 60,95% da população brasileira imunizada com pelo menos uma dose da vacina contra a COVID-19 e 28,67% imunizada completamente. O impacto da reabertura econômica tem refletido em uma melhora nos fundamentos do mercado imobiliário, principalmente nos setores de Shoppings/Varejo, Lajes Corporativas e Educacional.

Mesmo com uma perspectiva positiva e melhora nos fundamentos do mercado imobiliário, alguns investidores atribuem o desempenho negativo das cotas dos fundos imobiliários ao recente movimento de abertura das taxas de juros. Entendemos que esse tipo de análise, sem observar perspectivas futuras do mercado imobiliário, é equivocada.

<sup>iii</sup> [https://riobravo.com.br/Documents/Estrategias/Carta\\_agosto\\_2021.pdf](https://riobravo.com.br/Documents/Estrategias/Carta_agosto_2021.pdf)

Tomemos o mercado americano como exemplo, onde temos dados desde os anos 1970. Lá, os REITs tiveram boa performance mesmo em cenários de aumento da Treasury 10 anos (título de dívida pública americana).

É verdade que juros menores afetam a precificação de ativos imobiliários: trazem impacto na taxa de desconto, aumentando o valor patrimonial dos ativos. Porém, normalmente eles estão relacionados a um cenário de baixo crescimento e, consequentemente, uma inflação baixa, o que pode ser mais desafiador para aumentar a receita dos ativos imobiliários, incluindo aqui eventuais quedas em tais receitas. A depender da redução e aumento das variáveis, podemos ter uma desvalorização do valor patrimonial mesmo com menor taxa de desconto. Já juros mais altos tendem a estar vinculados a um contexto de crescimento econômico e inflação alta, o que, por sua vez, pode se mostrar um cenário benéfico para o aumento das receitas dos ativos imobiliários. E a depender da proporção do aumento da receita e aumento da taxa de desconto, podemos ter um aumento do valor patrimonial, mesmo em um cenário de aumento de juros.

#### Performance dos REITs durante períodos de alta de juros

Período	US Treasury 10Y			Retorno Total REITs
	Início Período	Fim Período	Mudança	
Dez/1976 - Set/1981	6,9%	15,3%	8,5%	137,4%
Jan/1983 - Jun/1984	10,5%	13,6%	3,1%	35,6%
Ago/1986 - Out/1987	7,2%	9,5%	2,4%	-10,1%
Out/1993 - Nov/1994	5,3%	8,0%	2,6%	-10,3%
Out/1998 - Jan/2001	4,5%	6,7%	2,1%	27,4%
Jun/2003 - Jun/2006	3,3%	5,1%	1,8%	108,2%

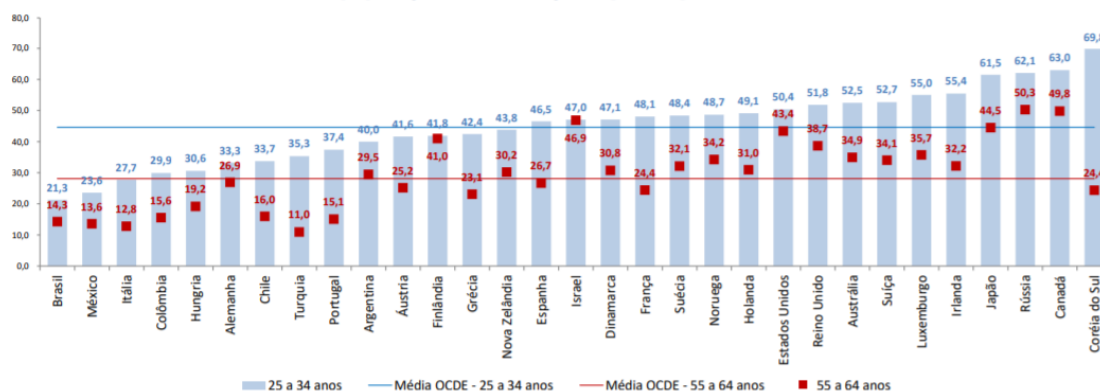
Fonte: [https://riobravo.com.br/Documents/Estrategias/Carta\\_agosto\\_2021.pdf](https://riobravo.com.br/Documents/Estrategias/Carta_agosto_2021.pdf)

Para tentar escapar de erros conceituais e análises superficiais, o investidor precisa sempre avaliar os fundamentos do mercado que está investindo, dos ativos que fazem parte do fundo imobiliário e das perspectivas do Fundo e de seus ativos, independente da volatilidade dos preços observada no curto prazo. Outros erros comuns são não observar as perspectivas futuras ou levar em consideração apenas uma variável no momento de análise. Em momentos de volatilidade do mercado gerada substancialmente por fluxo, sem mudanças nos fundamentos, os analistas tendem a encontrar as melhores oportunidades de investimento e alocação para o longo prazo.

#### As perspectivas do setor educacional e o investimento em imóveis do segmento

As pesquisas mais recentes e disponibilizadas pelo Instituto Nacional de Pesquisas Educacionais (INEP) ainda fazem referência ao período do término de 2019, portanto, antes do início da pandemia do COVID-19 que trouxe mudanças no perfil da educação mundial. Ainda assim, as informações históricas mostram que o Brasil ainda possui grandes desafios e necessidades de desenvolvimento educacional, considerando que, em 2019, o país ocupava a 84ª posição no ranking mundial em relação ao IDH, um reflexo dos contrastes econômicos e sociais de nossa realidade, com concentração de matrículas nos estados mais desenvolvidos, como São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, por exemplo. Como um dado adicional, o Brasil apresenta percentual da população com ensino superior abaixo da média dos países da OCDE, para as faixas de idade entre 25 e 34 anos e entre 55 a 64 anos, ratificando o longo caminho ainda a percorrer para o desenvolvimento da educação do país.

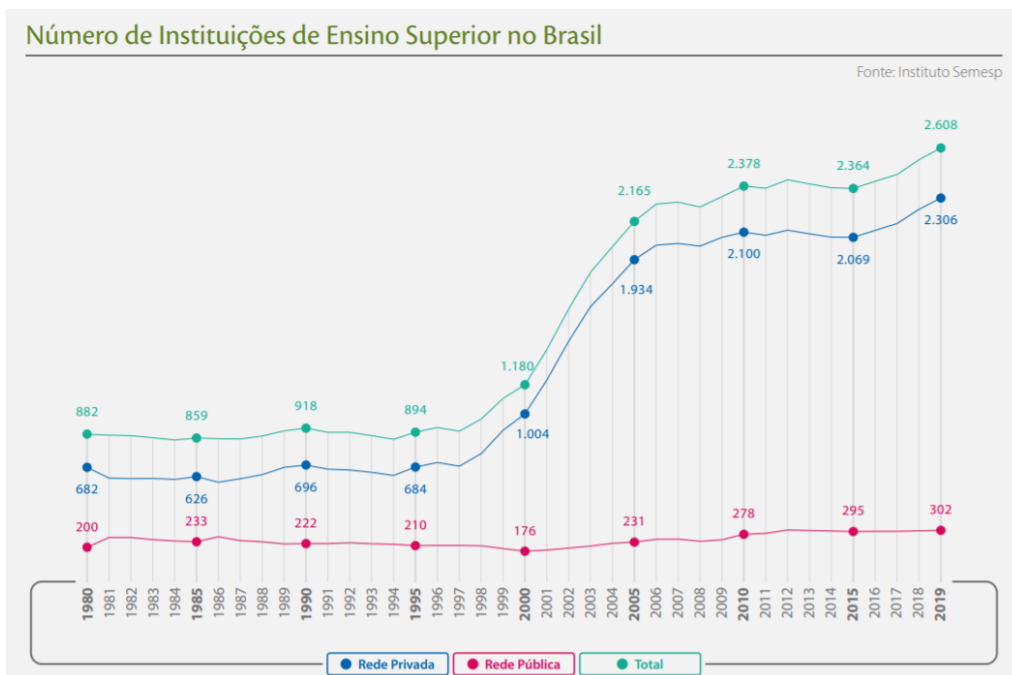
Percentual da população com educação superior, por faixa etária - 2019



Fonte: [https://download.inep.gov.br/educacao\\_superior/censo\\_superior/documentos/2020/Apresentacao\\_Censo\\_da\\_Educacao\\_Superior\\_2019.pdf](https://download.inep.gov.br/educacao_superior/censo_superior/documentos/2020/Apresentacao_Censo_da_Educacao_Superior_2019.pdf)

Entre dados gerais do setor, a taxa de escolarização líquida do país (que mede o percentual de jovens de 18 a 24 anos matriculados no ensino superior em relação ao total da população da mesma faixa etária) é de apenas 18,1%, bem abaixo da “Meta 12” que o Plano Nacional de Educação quer atingir até 2024 (33%) - a taxa de escolarização brita é um pouco maior, 35,9%. Apesar do Brasil ter uma média de 2 milhões de concluintes no ensino médio anualmente, boa parte não chega ao ensino superior ou evadem antes do fim do curso.

Em auxílio ao desenvolvimento da educação, as instituições de ensino superior da rede privada concentram 75,8% das matrículas totais, sendo que, do total de alunos matriculados, 71,5% estão nos cursos presenciais. Depois de crescer 3,6% em relação ao ano de 2018, o número de instituições de ensino no país seguiu crescendo, chegando a um patamar de 2608 instituições.



Fonte: <https://www.semesp.org.br/wp-content/uploads/2021/06/Mapa-do-Ensino-Superior-Completo.pdf>

Outro fator relevante na transformação do ensino no país está no crescimento do Ensino à Distância - EAD, de modo que, antes mesmo do período da pandemia do COVID-19, o EAD já estava inserido no cotidiano do ensino. Contudo, um fator relevante a ser considerado está em quais os cursos onde será possível a educação a distância sem que haja perda na qualidade do ensino, principalmente nos cursos da área da saúde e exatas onde há uma maior necessidade de laboratórios para aulas práticas, além da interação entre alunos e professores dentro desses espaços.

Dessa forma, pode-se inferir que o EAD deverá sim ser uma ferramenta importante no desenvolvimento do ensino, contudo, sua inserção passa muito mais em trazer eficiência às universidades no aproveitamento do espaço, mas não necessariamente concorrendo diretamente com produtos mais sofisticados e de *ticket* mais alto que as instituições oferecem, que são os cursos presenciais, o que deverá manter a necessidade de investimentos constantes em unidades físicas, tanto para manutenção quanto para expansão das instituições.

Dentro do Censo da educação do Instituto Semesp, dos 20 cursos mais procurados nas redes privadas por perfil de ensino (presencial e EAD), a área de ciências humanas aparece como a mais demanda para o ensino à distância, com 17 cursos, sendo que, para o ensino presencial, 14 dos cursos mais procurados estão ligados à área da saúde e ciências exatas.

### Cursos Presenciais - Rede Privada

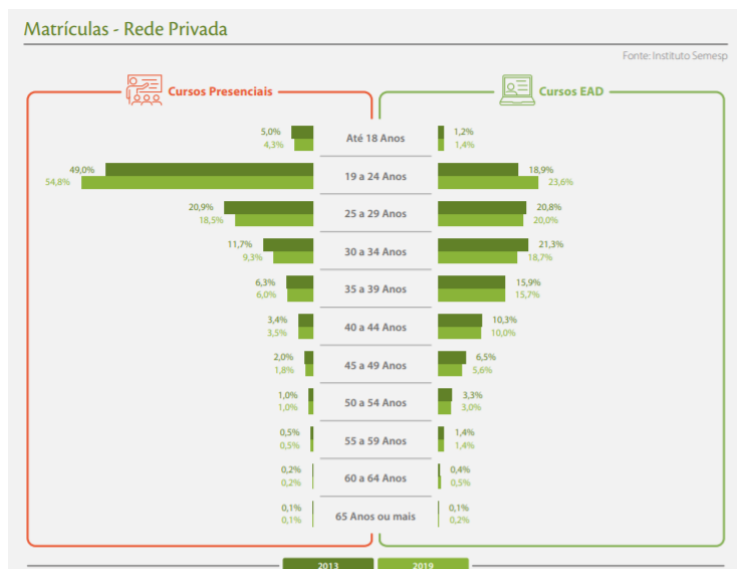
Curso	Matriculas	% Matriculas	Ingressos	% Ingressos
Direito	744.030	17,6%	235.490	15,5%
Administração	309.643	7,3%	114.641	7,6%
Enfermagem	251.450	5,9%	96.247	6,4%
Psicologia	242.595	5,7%	93.110	6,1%
Engenharia Civil	204.069	4,8%	45.167	3,0%
Pedagogia	171.289	4,0%	67.851	4,5%
Contabilidade	162.835	3,8%	56.371	3,7%
Fisioterapia	155.696	3,7%	54.880	3,6%
Medicina	125.712	3,0%	34.184	2,3%
Arquitetura e Urbanismo	124.085	2,9%	31.497	2,1%
Odontologia	109.931	2,6%	38.122	2,5%
Educação Física	108.974	2,6%	47.113	3,1%
Farmácia	108.788	2,6%	37.598	2,5%
Nutrição	105.834	2,5%	38.762	2,6%
Medicina Veterinária	84.982	2,0%	31.178	2,1%
Engenharia de Produção	82.783	2,0%	20.927	1,4%
Engenharia Mecânica	80.844	1,9%	24.538	1,6%
Sistemas de Informação	72.969	1,7%	35.392	2,3%
Biomedicina	69.052	1,6%	31.719	2,1%
Publicidade e Propaganda	62.792	1,5%	20.854	1,4%

### Cursos EAD - Rede Privada

Curso	Matriculas	% Matriculas	Ingressos	% Ingressos
Pedagogia	515.057	22,5%	278.971	17,9%
Administração	251.495	11,0%	160.563	10,3%
Contabilidade	151.110	6,6%	87.601	5,6%
Gestão de Pessoas	117.913	5,1%	89.303	5,7%
Educação Física	94.842	4,1%	75.003	4,8%
Serviço Social	86.391	3,8%	42.050	2,7%
Educação Física Formação de Professor	69.634	3,0%	36.675	2,4%
Gestão de Negócios	62.547	2,7%	43.569	2,8%
Sistemas de Informação	60.510	2,6%	46.872	3,0%
Logística	54.803	2,4%	42.184	2,7%
Gestão Comercial	43.106	1,9%	35.583	2,3%
Gestão Pública	42.268	1,8%	29.034	1,9%
Marketing	39.663	1,7%	34.599	2,2%
Enfermagem	39.324	1,7%	33.264	2,1%
Gestão Financeira	36.837	1,6%	29.904	1,9%
História Formação de Professor	36.497	1,6%	24.179	1,6%
Matemática Formação de Professor	30.121	1,3%	22.486	1,4%
Gestão Ambiental	22.209	1,0%	15.121	1,0%
Engenharia de Produção	21.672	0,9%	12.791	0,8%
Letras Portugêses Formação de Professor	21.505	0,9%	14.470	0,9%

Fonte: <https://www.semesp.org.br/wp-content/uploads/2021/06/Mapa-do-Ensino-Superior-Completo.pdf>

Em complemento das análises comparativas entre o ensino presencial e à distância, o conceito de que as modalidades são complementares uma a outra fortalece na comparação entre o perfil do aluno matriculado. Na comparação entre os anos de 2013 e 2019, houve um aumento na presença de jovens entre 19 e 24 anos nos cursos presenciais, de cerca de 5,8 pontos percentuais, de modo que a base de alunos EAD é formada majoritariamente por alunos mais velhos, normalmente alunos que já estão inseridos no mercado de trabalho, com menor tempo disponível para deslocamento mas que só agora possuem as condições financeiras necessárias para a entrada na universidade.

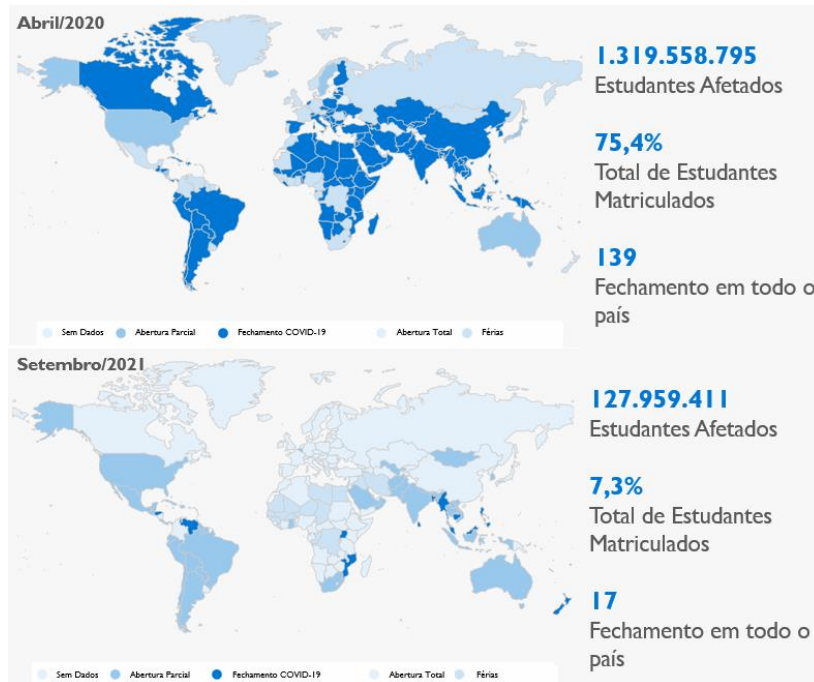


Fonte: <https://www.semesp.org.br/wp-content/uploads/2021/06/Mapa-do-Ensino-Superior-Completo.pdf>

### Monitoramento Global do Ensino na Pandemia COVID-19

Um ano e meio após o início da pandemia COVID-19, o número de estudantes ao redor do mundo que ainda sofrem com alguma restrição no retorno às aulas presenciais reduziu drasticamente, refletindo tanto o avanço na vacinação e controle da pandemia mas também reforçando o entendimento global de que o retorno presencial é de extrema importância no desenvolvimento do ensino. O mapa abaixo demonstra o comparativo entre o período inicial da pandemia com o fim do mês de Setembro e o total de alunos afetados.





Fonte: <https://pt.unesco.org/covid19/educationresponse>

O fechamento das escolas e universidades trouxe um alto custo social e econômico em todas as comunidades, afetando não só os alunos mas também os familiares e professores, resultando em aspectos negativos, tais como: aprendizagem interrompida, impactos profissionais aos professores, necessidade de aperfeiçoamento do EAD, aumento das taxas de evasão escolar, isolamento social e desafios na mensuração e validação da aprendizagem, entre outros.

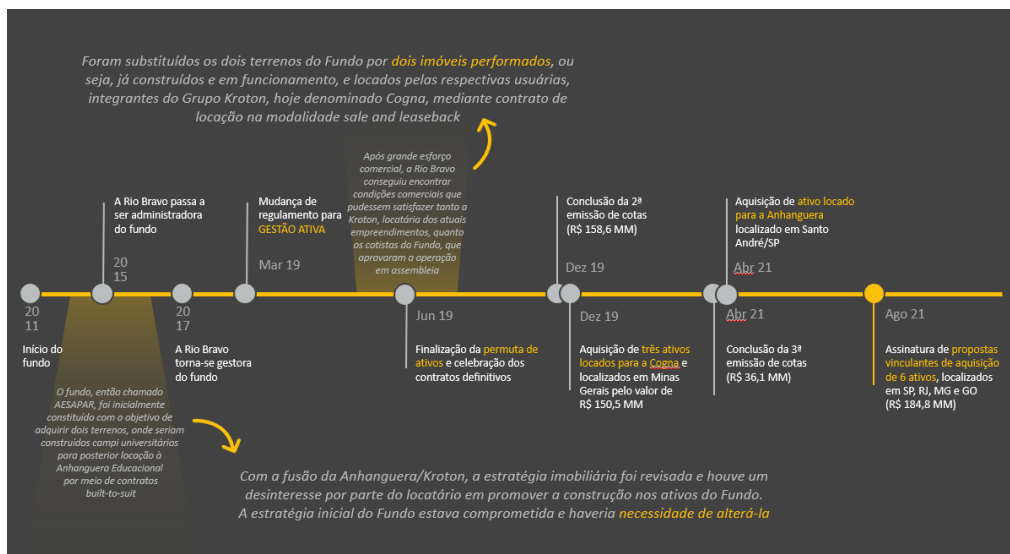
Diversas análises seguem sendo feitas ao redor do mundo com o objetivo de mensurar os impactos da pandemia no aprendizado mas em todas existe um censo comum de que houve um impacto significativo, principalmente com alunos do ensino fundamental e médio. Assim, os efeitos colaterais podem prejudicar as chances desses alunos de frequentar o ensino superior e, por fim, encontrar um emprego gratificante. Dados da consultoria McKinsey & Company sugerem que, a menos que haja uma retomada do ritmo de ensino, os alunos de hoje podem reduzir seus vencimentos ao longo da vida entre US\$49.000 e US\$ 61.000.

Assim, ponderando todas as demais adversidades que a pandemia trouxe à população, os efeitos cumulativos no ensino demonstram a importância do retorno às atividades presenciais, se utilizando do EAD como ferramenta complementar.

#### Histórico do Fundo RBED, Tese de Investimento e Resultados

O FII Rio Bravo Renda Educacional tem como objetivo realizar investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados à atividade educacional, tais como universidades, faculdades, escolas técnicas, bem como a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

O Fundo teve seu início no ano de 2011, então chamado de AESAPAR, e foi inicialmente constituído com o objetivo de adquirir dois terrenos, onde seriam construídos campi universitários para posterior locação à Anhanguera Educacional por meio de contratos *Built to Suit*. Contudo, após a fusão dos grupos Anhanguera/Kroton, a estratégia imobiliária foi revisada e houve um desinteresse por parte do locatário em promover a construção nos ativos do Fundo, de modo que houve a necessidade de mudança na estratégia inicial do Fundo, iniciado a partir de 2019 com a alteração do regulamento e início do modelo de gestão ativa pela Rio Bravo. Abaixo uma breve linha do tempo do Fundo:



A partir do início da atuação de gestão ativa do portfólio do Fundo, as principais premissas dos imóveis que passaram a ser analisadas pela equipe de gestão são a atipicidade (força) dos contratos, eventual coeficiente de aproveitamento adicional nos ativos, risco de crédito dos ocupantes e a localização das propriedades.



Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=212507&cvm=true>

Em adição, existe uma análise detalhada sobre quais cursos são lecionados em cada imóvel, com foco na participação de cursos principalmente das áreas de engenharia e da saúde, que exigem o acesso aos laboratórios físicos das unidades, além da natural interação entre alunos e professores. Assim, ressaltamos o entendimento da gestão no sentido de que o ensino à distância é sim uma ferramenta relevante de educação, porém, ainda em um posicionamento complementar ao ensino presencial.

Com o encerramento do mês de agosto/21, o Fundo manteve seu patamar de distribuição de rendimentos em R\$ 1,03/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado em 9,0%, considerando a cota de fechamento do mês, em R\$ 137,40/cota. Considerando as datas base de reajustes anuais dos contratos, a equipe de gestão projeta uma valorização de cerca de R\$ 0,03/cota a partir dos rendimentos do mês de setembro, influenciados pelos imóveis de São Luiz e Cuiabá.

A continuidade operacional dos contratos reforçam a solidez das operações dos imóveis do Fundo, resultado do bom risco de crédito dos inquilinos e da relevância de cada uma das unidades para as instituições. Com o avanço do ciclo de vacinação da população contra o COVID-19, ainda no mês de agosto foi possível observar uma retomada em maior velocidade da atividade de ensino presencial, principalmente no ensino de aulas práticas dos cursos das ciências exatas e da saúde, disciplinas de maior participação entre as operações que fazem parte do Fundo.

Assim, a equipe de gestão ratifica a confiança na continuidade do desenvolvimento do setor educacional e segue com o objetivo de crescimento sustentável do Fundo, buscando ainda a diversificação de inquilinos, mantendo qualidade e segurança para o portfólio no longo prazo.

## DESTAQUES

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Yield anualizado <sup>1</sup>
<b>92.188</b>	<b>0,0%</b>	<b>2.021.621</b>	<b>9,0%</b>
Fechamento no mês (R\$)	Valor de mercado (R\$ milhões)	Volume médio diário negociado (R\$ mil)	Valor negociado/m² (R\$) <sup>2</sup>
<b>137,40</b>	<b>277,8</b>	<b>179,3</b>	<b>2.847</b>

<sup>1</sup>Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos<sup>12</sup>/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

<sup>2</sup>Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades do período anterior, dividido pelo ABL.

## RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 2º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R\$ 2.489.863	R\$ 4.904.352	R\$ 17.717.870
Receita Financeira	R\$ 55.196	R\$ 113.116	R\$ 293.909
Despesas	-R\$ 305.425	-R\$ 601.299	-R\$ 2.264.949
Resultado	R\$ 2.239.633	R\$ 4.416.168	R\$ 15.746.830
Rendimentos distribuídos	R\$ 2.082.270	R\$ 4.164.539	R\$ 15.898.301
Resultado por cota	R\$ 1,11	R\$ 2,18	R\$ 7,79
Rendimento por cota	R\$ 1,03	R\$ 2,06	R\$ 7,86
Resultado Acumulado <sup>3</sup>	R\$ 0,08	R\$ 0,12	-R\$ 0,07
Proporção Distribuída	93%	94%	101%

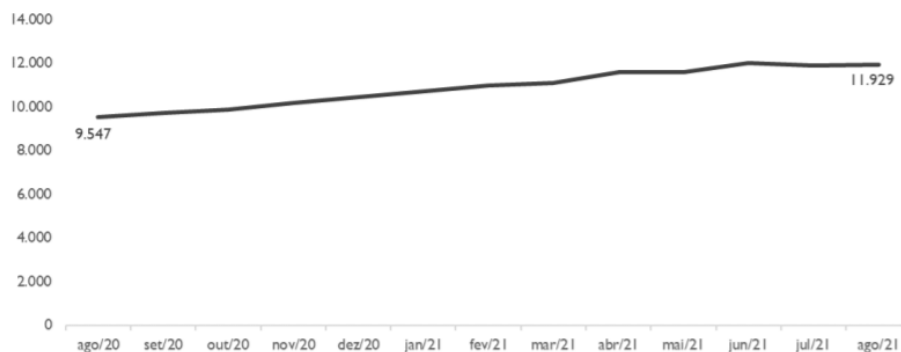
Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

<sup>3</sup> Diferença entre o resultado do período e rendimento anunciado no período indicado.

Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=212507&cvm=true>

DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

## NÚMERO DE COTISTAS



Fundo: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=212507&cvm=true>

O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, substanciadas em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme previsto no parágrafo anterior, serão distribuídos aos cotista até o 10º (décima) dia útil do mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre, e fica a seu critério linearizar a distribuição de proventos, buscando previsibilidade de pagamentos aos investidores.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	-	-	-	-
2020	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
Δ	1,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	-	-	-	-

### RBED11 NA B3

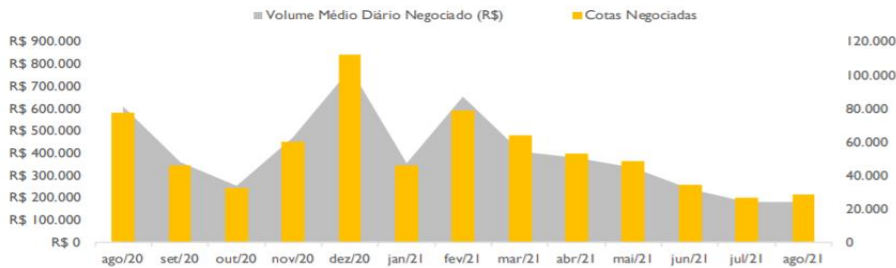
	mês	YTD	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.943.806	R\$ 55.624.592	R\$ 95.154.455
Volume Médio Diário Negociado	R\$ 179.264	R\$ 335.088	R\$ 380.618
Giro (% de cotas negociadas)	1,40%	20,05%	34,11%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

	ago/21	jan/21	ago/20
Valor da Cota	R\$ 137,40	R\$ 154,56	R\$ 169,99
Quantidade de Cotas	2.021.621	1.787.281	1.787.281
Valor de Mercado	R\$ 277.770.725	R\$ 276.242.151	R\$ 303.819.897

### LIQUIDEZ

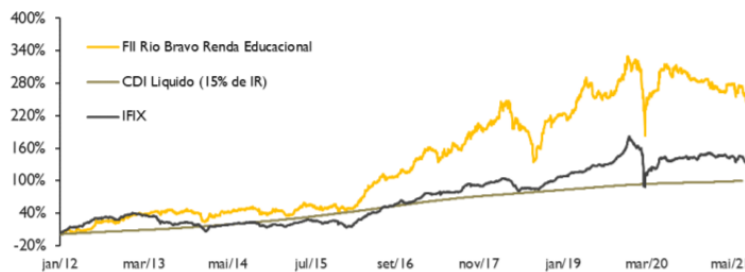
Em termos de liquidez, o número de cotas negociadas no mês de agosto teve uma redução de 63,5% frente ao mesmo mês do ano anterior, e o volume médio diário negociado no mês teve decréscimo de 70,8% no mesmo período.



### DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota <sup>4</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início	gestão ativa	12 meses	ano	mês
IFIX	-2,6%	-4,2%	-1,2%	138,2%	11,3%	-14,7%	-8,2%	-2,6%
IBOV	-2,5%	-0,2%	19,5%	109,7%	26,7%	-1,2%	-0,2%	-2,5%
CDI líquido de IR (15%)	0,4%	1,8%	2,3%	100,7%	9,6%	-	-	-
<b>RBED11</b>	<b>-6,1%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>-14,7%</b>	<b>252,2%</b>	<b>8,5%</b>	<b>19,5%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

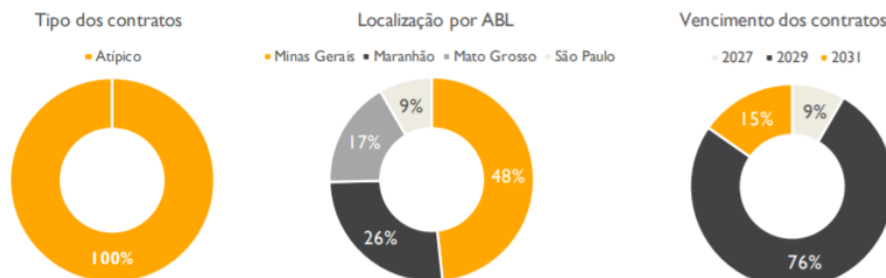
<sup>4</sup> Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos



Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=212507&cvm=true>

### PATRIMÔNIO DO FUNDO

O patrimônio do Fundo é composto por 6 ativos educacionais localizados nas cidades de Santo André (SP), São Luís (MA), Cuiabá (MT), Belo Horizonte, Betim e Ipatinga (MG). Dos quase 92.200 m<sup>2</sup> de ABL que o Fundo detém, 47% estão em Minas Gerais, 22% no Maranhão e 17% no Mato Grosso e 14% em São Paulo. Os imóveis são locados instituições de ensino do Grupo Cogna, com contratos atípicos vencimento entre 2027 e 2031.



**MARANHÃO**

 ✓ **CAMPUS PITÁGORAS**

**Faculdade Pitágoras (Graduação e Pós Graduação)**

- Principal Campus da Cogna no Brasil em número de Alunos e Resultado
- Mais de 21.000 alunos

**Localização:** Avenida São Luís Rei de França, 32 – Bairro Turu – São Luís – MA

**Área Bruta Locável:** 24.286,83 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Mês de Reajuste:** Junho

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

**Principais cursos:** Arquitetura, Biomedicina, Engenharias Civil, Elétrica e Mecânica, Farmácia, Nutrição e Medicina Veterinária;

**MATO GROSSO**

 ✓ **CAMPUS UNIC**

**Universidade de Cuiabá (Graduação e Pós Graduação)**

- Mais de 3.000 alunos

**Localização:** Avenida Beira Rio, n° 3.001 – Jardim Europa - Cuiabá – MT

**Área Bruta Locável:** 15.659,20 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Mês de Reajuste:** Junho

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

**Principais cursos:** Arquitetura, Agronomia, Biomedicina, Engenharias Ambiental, Civil, Computação, Produção, Software, Elétrica e Mecânica;

**MINAS GERAIS**

 ✓ **CAMPUS PITÁGORAS TIMBIRAS BELO HORIZONTE**

**Faculdade Pitágoras (graduação, pós-graduação e extensão)**

- Mais de 3.200 alunos
- 18 cursos ofertados

**Localização:** Rua dos Timbiras, 1.375 - Funcionários - Belo Horizonte - MG

**Área Bruta Locável:** 5.940 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Mês de Reajuste:** Dezembro

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

**Principais cursos:** Biomedicina, Enfermagem, Farmácia, Nutrição e Odontologia;

 ✓ **CAMPUS PITÁGORAS BETIM**

**Faculdade Pitágoras (graduação, pós-graduação e extensão)**

- Mais de 6.500 alunos
- 46 cursos ofertados

**Localização:** Avenida Juscelino Kubitschek, 247 - Centro - Betim - MG

**Área Bruta Locável:** 24.483 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Mês de Reajuste:** Dezembro

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

**Principais cursos:** Arquitetura, Biomedicina, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Fisioterapia, Gastronomia e Odontologia;

 ✓ **CAMPUS PITÁGORAS IPATINGA HORTO**

**Faculdade Pitágoras (graduação)**

- Mais de 3.100 alunos
- 45 cursos ofertados

**Localização:** Avenida Castelo Branco, 400 - Horto - Ipatinga - MG

**Área Bruta Locável:** 14.097 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Mês de Reajuste:** Dezembro

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

**Principais cursos:** Agronomia, Arquitetura, Engenharias Civil, Computação, Minas, Produção, Elétrica e Mecânica, Fisioterapia, Veterinária e Nutrição;



**SÃO PAULO**
**CAMPUS ANHANGUERA SANTO ANDRÉ**

**Faculdade Anhanguera (graduação)**

- Localizado em uma das principais avenidas de Santo André.

**Localização:** Avenida Senador Fláquer, 456 – Santo André - SP

**Área Construída:** 7.722 m<sup>2</sup>

**Área de Estacionamento:** 631,35 m<sup>2</sup>

**Índice de Reajuste:** IPCA

**Mês de Reajuste:** Junho

**Multa:** Valor remanescente dos aluguéis até o término do contrato

**Ocupação:** 100%

**Principais cursos:** Arquitetura, Automação Industrial, Biomedicina, Ciência Biológicas, Enfermagem, Engenharias Civil, Controle e Automação, Produção e Mecânica.

**INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO**

**PERFIL DE GESTÃO** • Ativa

**ADMINISTRADOR E GESTOR** • Rio Bravo Investimentos

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO** • 0,70% a.a. sobre o Valor de Mercado

(Min. Mensal R\$ 15.000,00 - data base 01/12/2011, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 303.781.316,88 (ref. julho)

**QUANTIDADE DE COTAS** • 2.021.621

**NÚMERO DE COTISTAS** • 11.929

Fonte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=212507&cvm=true>

**4.15. Emissões Anteriores de Cotas do Fundo**

**1ª Emissão** A emissão das Cotas da Primeira Emissão foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, datado de 21 de junho de 2011. A emissão das Cotas da 1ª Emissão foi realizada por meio de oferta pública, por meio da qual foram ofertadas 752.500 (setecentas e cinquenta e duas mil e quinhentas) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, tendo sido subscritas e integralizadas 752.500 (setecentas e cinquenta e duas mil e quinhentas) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 75.250.000,00 (setenta e cinco milhões e duzentos e cinquenta mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

**2ª Emissão.** A emissão das Cotas da Segunda Emissão foi aprovada por meio do “Ato do Administrador”, celebrado pelo Administrador em 10 de setembro de 2019. A emissão das Cotas da 2ª Emissão foi realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, por meio da qual foram ofertadas 1.678.754 (um milhão, seiscentos e setenta e oito mil, setecentos e cinquenta e quatro) Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$ 148,92 (cento e quarenta e oito reais e noventa e dois centavos) ou R\$ 153,31 (cento e cinquenta e três reais e trinta e um centavos), se considerados os custos da Oferta, tendo sido subscritas e integralizadas 1.034.781 (um milhão, trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e uma) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 158.642.275,11 (cento e cinquenta e oito milhões, seiscentos e quarenta e dois mil, duzentos e setenta e cinco reais e onze centavos), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

**3ª Emissão.** A emissão das Cotas da Terceira Emissão foi aprovada por meio do “Ato da Instituição Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional”, celebrado pelo Administrador em 04 de novembro de 2020. A emissão das Cotas da 3ª Emissão foi realizada por meio de oferta pública com esforços restritos, por meio da qual foram ofertadas 334.111 (trezentos e trinta e quatro mil, cento e onze reais) Cotas, em classe única, com preço de emissão de 149,65 (cento e quarenta e nove reais e sessenta e cinco centavos) cada, sem considerar o custo unitário, e R\$ 154,06 (cento e cinquenta e quatro reais e seis centavos), considerando o custo unitário, tendo sido subscritas e integralizadas 234.340 (duzentas e trinta e quatro mil, trezentas e quarenta) Cotas, atingindo o montante total de R\$ 36.102.420,40 (trinta e seis milhões, cento e dois mil, quatrocentos e vinte reais e quarenta centavos) tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

**4.16. Demonstrações Financeiras, Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência**

As informações trimestrais e o Informe Anual do Fundo estão disponíveis em: <https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-rio-bravo-renda-educacional> (neste website clicar no informe desejado nas seções “Informe Trimestral” ou “Informe Anual”). As Demonstrações Financeiras documentos incorporados por referência a este Prospecto também podem ser obtidos pelo sistema Fundos.Net: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=13873457000152>

**CVM**

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, no menu clicar em “Assuntos” na seção “Regulados” em seguida clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, em seguida selecionar “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Rio Bravo Renda Educacional - FII” e digitar o número informado no terceiro campo; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, na linha do respectivo “Informe Anual Estruturado” ou “Informe Mensal Estruturado” ou “Informe Trimestral Estruturado” o respectivo informe desejado, a opção de download do documento no campo “Ações”).

**Administradora**

A Administradora se compromete a inserir ou atualizar o presente Prospecto com as informações previstas nos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400, caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável.

**Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo**

1 - Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Renda Fixa. - descrito na página 47 deste Prospecto.  
 2 - Risco de desempenho passado. - descrito na página 47 deste Prospecto.  
 3 - Risco de concentração da carteira do Fundo. - descrito na página 47 deste Prospecto.  
 4 - Riscos relativos às receitas mais relevantes. - descrito na página 48 deste Prospecto.  
 5 - Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo. - descrito na página 48 deste Prospecto.



## 5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### 5.1. Administradora e Coordenador Líder

Fundada em janeiro de 2000, como um administrador de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil.

Em 4 de novembro de 2016, o controle acionário do Grupo Rio Bravo foi adquirido pela Fosun, um dos maiores conglomerados empresariais do mundo. Sendo o primeiro investimento da Fosun na América Latina, o Grupo Rio Bravo integra a rede global de empresas do grupo e faz parte da estratégia de crescimento em mercados emergentes e visa expandir os negócios do grupo nessa região. Em 08 de outubro de 2018, o Branco Central do Brasil aprovou formalmente a aquisição da instituição financeira por pessoa jurídica estrangeira por meio do Ofício 19774/2018-BCB/Deorf/GTSP2, juntamente com a autorização do Excelentíssimo Senhor Presidente da República expedida através do Decreto nº 9.519 de 2 de outubro de 2018.



Fonte: <https://riobravo.com.br/sobre-nos>

A diretoria executiva do Grupo Rio Bravo é formada por Paulo André Porto Bilyk, Presidente do Grupo Rio Bravo e Diretor de Investimentos, Gustavo H. B. Franco, Estrategista Chefe, Vanessa Zampolo Faleiros, Diretora de Compliance, Jurídico e Operações, Flavio Pacheco Strunk, Diretor Financeiro e de Risco, Evandro Buccini, Diretor de Investimentos Líquidos, Anita Spichler Scal, Diretora de Investimentos Imobiliários, e Maurício Xavier, Diretor de Renda Fixa.

Em agosto de 2021, o Grupo Rio Bravo possuía mais de R\$13,3 bilhões de ativos sob sua gestão/administração em fundos de investimento. As estratégias de investimentos do Grupo Rio Bravo compreendem cinco áreas: Investimentos Imobiliários, Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Multimercados e Previdenciária.

Os produtos e serviços da empresa são pensados para provocar transformações maiores, que vão além da vida dos clientes. A Rio Bravo usa o conhecimento de toda equipe para entregar as melhores alternativas de investimento, com propósito de estar ao lado dos investidores e em sintonia com seus valores para que realizem seus objetivos e construam um futuro melhor através da evolução patrimonial.

Todas as estratégias da companhia são pautadas por análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas.


<p><b>INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS</b></p> <p>A Rio Bravo é pioneira em Fundos de Investimento Imobiliário no Brasil e um dos principais players, atuando em estruturação, administração e gestão deste produto.</p> <p>Os FIs são um eficiente veículo de investimento que oferece exposição ao mercado imobiliário com liquidez diferenciada, baixo investimento de capital e benefícios fiscais.</p>	<p><b>RENDA FIXA E CRÉDITO</b></p> <p>A área de Renda Fixa da Rio Bravo atua desde 2007 e é formada por profissionais com experiência em gestão de fundos de renda fixa e atuação no mercado de capitais.</p> <p>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.</p>	<p><b>RENDA VARIÁVEL</b></p> <p>Com histórico de quase 17 anos, a área de renda variável da Rio Bravo é pautada na análise fundamentalista voltada para o longo prazo.</p> <p>Para nós, esta é a melhor forma de criar valor para nossos clientes. Temos histórico comprovado de retorno no longo-prazo, em linha com nosso filosofia de investimento.</p>	<p><b>MULTIMERCADOS</b></p> <p>Com estratégias disciplinadas, pautadas em pesquisa de nível internacional e nos processos de investimento da Rio Bravo, nossa equipe de gestão de fundos multimercados é responsável por investir em diversas classes de ativos.</p> <p>A Rio Bravo tem um dos fundos quantitativos mais longevos do mercado brasileiro, com início em 2015, e atua com modelos estatísticos e tecnologia para decidir os melhores instrumentos e para gerenciar o risco.</p>	<p><b>PREVIDENCIÁRIA</b></p> <p>A Rio Bravo oferece dois fundos de previdência com estratégias diferentes e parcerias com as principais seguradoras do Brasil. Em 2021, a Rio Bravo lançou o primeiro fundo de previdência com retorno atrelado a ativos imobiliários.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 70 investidores institucionais brasileiros (incluindo mais de 50 fundos de pensão e as principais instituições financeiras brasileiras) e mais de 160.000 investidores pessoas físicas.


Dentro da área de Investimentos Imobiliários, a Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de FIs e a maior administradora independente de fundos imobiliários do país. Tem no portfólio, entre gestão e administração, 27 fundos de investimento imobiliários, com investimentos que superam R\$ 12,1 bilhões, possuindo equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise somada de décadas no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

## Equipe

**Paulo Bilyk - Chief Executive Officer e Chief Investment Officer:**

	<p><b>Paulo Bilyk</b> CEO E CIO</p> <p>Foi sócio e diretor executivo do atual BTG Pactual, é membro do conselho consultivo da Fletcher School of Law and Diplomacy da Tufts University, do IRICE - Instituto de Relações Internacionais, Comércio Exterior e da CLP – Centro de Liderança Pública e participa da ONG Parceiros da Educação.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Gustavo H. B. Franco - Estrategista-chefe:**

	<p><b>Gustavo Franco</b> CSO</p> <p>Foi presidente do Banco Central do Brasil e diretor da Área Internacional do BACEN. Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Um dos formuladores do Plano Real, participou ativamente dos debates associados à estabilização e às reformas. Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais, privatizações e reestruturações bancárias</p>
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fonte: <https://riobravo.com.br/sobre-nos>

**Vanessa Faleiros - Diretora de Operações**

Vanessa juntou-se à Rio Bravo em 2014 e é atualmente sócia e diretora de operações, responsável pelo back-office, jurídico, compliance, controles internos e riscos.

É graduada em Direito pela Universidade de São Paulo - USP e com MBA no INSPER. Já integrou o departamento jurídico do Unibanco - União de Bancos Brasileiros S.A. e foi advogada associada em prestigiados escritórios Brasileiros.

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

**Anita Spichler Scal - Diretora de Investimentos Imobiliários**

Anita Spichler Scal juntou-se à Rio Bravo em junho de 2006 e é atualmente sócia e diretora da área de Investimentos Imobiliário. Anita também é responsável pelos fundos de investimento

imobiliários, possuindo larga experiência na constituição, estruturação, emissão, gestão e administração de operações envolvendo investimentos imobiliários e os Fundos Imobiliários.

Anita Spichler Scal foi responsável por diversas estruturações e emissões de cotas de Fundos Imobiliários entre eles FII Shopping Pátio Higienópolis, FII Rio Bravo Renda Residencial, FII Banco Mercantil do Brasil, FII Grand Plaza Shopping, The One, FII Daycoval Renda Itaplan, FII Rio Bravo Renda Corporativa, FII Vereda, FII São Fernando, entre outros.

Anita também é responsável pela gestão dos Fundos e de seus ativos: atuou desde o início até a inauguração da expansão do FII Shopping Higienópolis, é gestora do FII Rio Bravo Renda Corporativa e do FII Daycoval Renda Itaplan, coordenou expansão do FII Via Parque Shopping, entre outros FIIs administrados pela Rio Bravo.

Antes de se juntar à Rio Bravo, trabalhou por mais de três anos no Safdié Private Banking (antigo Multi Commercial Bank DTVM Ltda.), sempre na área de fundos de investimentos e atendimento ao cliente.

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

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

## **5.2. Gestora**

### **Rio Bravo Investimentos Ltda.**

A Rio Bravo é uma gestora de investimentos independente fundada em 2000 e, até agosto de 2021, tinha sob gestão mais de R\$13,3 bilhões divididos em cinco estratégias: Investimentos Imobiliários, Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Multimercados e Previdenciária

A estratégia de fundos imobiliários conta com 18 profissionais que juntos gerem e administravam, até agosto de 2021, um total de R\$12,1 bilhões em ativos, divididos em 27 fundos com diferentes estratégias, como corporativo, varejo, educacional, logístico, residencial, hospitalar e de fundo de fundos, sempre com foco em geração de renda para os investidores.

### **Modelo de Gestão**

A Rio Bravo é signatária dos Princípios para o Investimento Responsável (PRI), uma iniciativa da ONU desenvolvida de forma voluntária por agentes do mercado financeiro do mundo todo em prol dos investimentos responsáveis, empregando também os melhores esforços na integração de prática ESG (ambiental, social e de governança), tendo o compromisso com seus parceiros em contribuir para um mundo melhor e oferecer produtos adequados, consistentes e focados no longo prazo.



O processo de gestão de investimento é dividido em quatro etapas, as quais envolvem o acompanhamento dos fundos, análises quantitativas, análises qualitativas e a montagem do portfólio.

No cerne das análises devem estar a solidez dos locatários, bem como a localização dos imóveis e suas características técnicas, fatores que serão fundamentais para a geração de renda no longo prazo. O time e a gestora também são cruciais na seleção, dado que as decisões de investimentos são tomadas por ela, com o apoio das áreas de suporte, fundamentais para o bom funcionamento dos produtos, e podem ser apontados como importantes fatores na avaliação.

O portfólio é constantemente revisado com o objetivo de aproveitar as melhores oportunidades e adequá-lo à visão macroeconômica da equipe de gestão:



Com base nos processos de investimento da companhia, a S&P Global Ratings atribuiu classificação “AMP-2” (Forte) à Rio Bravo. A classificação toma como base a clara estratégia corporativa da gestora, a alta experiência da equipe de administração, a adequada performance financeira e os fortes controles de gestão de riscos e princípios fiduciários.

## 6. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/05/2014, os Investidores e Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras deverão arcar com os Custos da Oferta, não havendo ônus para os Cotistas existentes (exceto na hipótese de exercício do Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras, em que os Cotistas subscritores incorrerão nos custos em igualdade de condições com os demais Investidores).

Cada Investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Cota o Preço por Emissão, que equivale ao Preço por Cota somado ao Custo Unitário de Distribuição de R\$5,75 (cinco reais e setenta e cinco centavos) por Cota.

Caso os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrir as despesas e custos da presente Oferta, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos itens “(a) e (b)” acima, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens “(a) a (g)” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Todas as despesas e custos da presente Oferta que venham a ser pagos pelo Coordenador Líder antes da Liquidação da Oferta serão reembolsados ao Coordenador Líder com recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição pagos pelos Investidores e pelos Cotistas que tenham exercido no Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras ou adquirido Cotas no âmbito da Oferta.

O Fundo não arcará com os custos da Oferta.

### 6.1. Demonstrativos dos Custos da Distribuição

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta, que serão de responsabilidade dos Investidores e dos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras:

<b>Custos da Distribuição</b>	<b>Montante (R\$) (*)</b>	<b>% sobre o total da Oferta (**)</b>
Apresentação ( <i>Roadshow</i> ) a Investidores e Impressão de Prospectos .....	30.000,00	0,026
Taxas de Análise B3 .....	12.354,69	0,011
Comissão de Estruturação (***) .....	1.269.434,00	1,100
Tributos de Estruturação .....	135.584,26	0,117
Comissão de Distribuição (****) .....	2.423.464,91	2,100
Tributos de Distribuição .....	258.842,68	0,224
Taxa de liquidação B3.....	40.391,08	0,035
Assessor Legal .....	85.000,00	0,074
Despesas Gerais .....	20.000,00	0,017
Taxa para Registro na CVM.....	317.314,36	0,275
<b>Total dos Custos .....</b>	<b>4.592.385,99</b>	<b>3,979</b>

(\*) Valores com arredondamento de casas decimais. Não há valores relativos a tributos incidentes sobre os custos de remuneração das Instituições Participantes da Oferta a serem arcados pelos Investidores ou pelos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras.

- (\*\*) Percentuais estimados com arredondamento de casas decimais, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas.
- (\*\*\*) A Comissão de Estruturação será devida sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas. Uma parcela da Comissão de Estruturação será repassada pelo Coordenador Líder à Rio Bravo, em contrapartida a sua atuação na estruturação da Oferta.

## **6.2. Custo Unitário de Distribuição**

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o Custo Unitário de Distribuição aproximado de distribuição é de R\$ 5,75 (cinco reais e setenta e cinco centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 3,98% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Montante Inicial da Oferta de R\$115.410.754,80 (cento e quinze milhões, quatrocentos e dez mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Preço por Cota equivalente a R\$144,60 (cento e quarenta e quatro reais e sessenta centavos) por, auferido com base na média aritmética entre o valor médio dos fechamentos auferidos nos pregões entre os meses de Julho e Agosto de 2021 e o atual valor patrimonial por cota do Fundo (base Agosto/2021). O valor do Preço por Cota poderá ser atualizado caso até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta referida média seja modificada.

Considerando o descrito acima, a integralização dos recursos captados com a Oferta no Fundo será líquida dos custos supracitados. Desta forma, observa-se que, apesar do Preço por Cota ser equivalente a R\$144,60 (cento e quarenta e quatro reais e sessenta centavos), considerando a hipótese de ser atingido o Montante Inicial da Oferta, a expectativa do valor patrimonial, por Cota, será de aproximadamente R\$148,72 (cento e quarenta e oito reais e setenta e dois centavos).

## **6.3. Contrato de Garantia de Liquidez**

Até o momento não foi celebrado contrato para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário, sendo que a Administradora do Fundo poderá realizar a contratação caso entenda necessário após o início das negociações, devendo observar a regulamentação vigente quanto a sua operacionalização e remuneração.



## 7. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste prospecto para fins de avaliar o investimento no fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto cotista do fundo.

### 7.1. Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus próprios assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

#### Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas.

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20%. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

#### IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0%, sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

### **7.2. Tributação aplicável aos Investidores**

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

#### IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia.

#### IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38%, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0%. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### Imposto de Renda

Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os rendimentos e ganhos auferidos pelos cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte (“IRRF”) à alíquota de 20%. Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica.

Cumprido ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista e/ou Investidor pessoa física, cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista e/ou Investidor seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao

recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Os ganhos de capital auferidos por cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº. 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista e/ou Investidor pessoa física, cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista e/ou Investidor seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

## 8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

### 8.1. Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, o Fundo pagará uma taxa de administração correspondente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos) e paga até o 5º (quinto) Dia útil do mês subsequente ao vencido (“Taxa de Administração”).

Na Taxa de Administração já está contemplada a taxa de gestão devida à Gestora, que corresponde a 0,53% (cinquenta e três centésimos por cento) ao ano calculado sobre o valor de mercado do Fundo (“Taxa de Gestão”). A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente à Gestora, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Administradora.

Cabrá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos da Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

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 serão debitadas do Fundo, conforme disposto no Regulamento.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração 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.

## 9. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES, RELACIONAMENTOS E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

### 9.1. Informações sobre as Partes

#### Administradora:

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP  
At: Paulo Bilyk  
Tel.: 11 3509-6600  
E-mail: [fiirendaeducacional@riobravo.com.br](mailto:fiirendaeducacional@riobravo.com.br)  
Website: [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-rio-bravo-renda-educacional>)

#### Coordenador Líder:

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP  
At: Sra. Fabiana Fantoni Nani  
Tel.: (11) 3509-6600  
E-mail: [institucionais@riobravo.com.br](mailto:institucionais@riobravo.com.br)  
Website: [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-rio-bravo-renda-educacional>)

#### Gestora:

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**  
Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP  
At.: Sra. Anita Spichler Scal  
Tel.: (11) 3509-6600  
E-mail: [institucionais@riobravo.com.br](mailto:institucionais@riobravo.com.br)  
Website: [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-rio-bravo-renda-educacional>)

#### Assessor Legal

**FREITAS LEITE E AVVAD ADVOGADOS**  
Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, CEP 04552-040, Vila Olímpia, , São Paulo - SP  
At.: Fernanda Amaral/Tatiana Altemari  
Telefone: (11) 3728-8100  
E-mail: [famaral@freitasleite.com.br](mailto:famaral@freitasleite.com.br)/[taltemari@freitasleite.com.br](mailto:taltemari@freitasleite.com.br)  
Website: [www.freitasleite.com.br](http://www.freitasleite.com.br)

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras dos últimos 3 (três) exercícios sociais do Fundo:

#### **ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição  
CEP 04543-011 - São Paulo - SP  
At.: Fabiana Mattiello  
Site: [www.ey.com/BR/pt](http://www.ey.com/BR/pt)  
Central de atendimento: (11) 2573-4541

## 9.2. Relacionamento entre as Partes

### Relacionamento da Administradora com Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a Rio Bravo, que também atua como Administradora do Fundo. Em decorrência da sua participação na Oferta, na qualidade de intermediador de valores mobiliários, ao Coordenador Líder somente será devida a remuneração prevista no Contrato de Distribuição, a qual será arcada única e exclusivamente pelos investidores interessados em participar da Oferta, sem qualquer ônus para os Cotistas atuais.

### Relacionamento da Administradora com a Gestora

A Administradora (a qual também figura como Coordenador Líder da Oferta) possui vínculo societário com a Rio Bravo Investimentos Ltda., tendo em vista que estão sob o controle comum do Grupo Rio Bravo.

A Rio Bravo Gestora firmou contrato com a Administradora, em nome do Fundo, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo cujo prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração da Rio Bravo Investimentos Ltda. está contida na Taxa de Administração estabelecida no Regulamento.

Na data deste Prospecto, a Rio Bravo Investimentos Ltda. presta serviço de gestão de carteira para outros fundos sob administração da Administradora, sendo que os termos e condições firmados com cada um dos referidos Fundos levam em consideração as características específicas de cada Fundo.

Caso, no futuro, a Administradora venha a contratar a Rio Bravo Investimentos Ltda. para prestar serviços de gestão de carteira de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a Rio Bravo Investimentos Ltda. e tal fundo, representado pela Administradora. As responsabilidades e remuneração da Rio Bravo Investimentos Ltda. estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes dos relacionamentos então já mantidos entre a Rio Bravo Investimentos Ltda. e a Administradora.

Na data deste Prospecto, não existem entre a Rio Bravo Investimentos Ltda. e a Administradora, outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesse” na página 52 deste Prospecto.

### Declarações nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo conforme consta no Prospecto, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o Prospecto e a Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

A Administradora declara que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de



investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

#### **Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo**

As partes envolvidas na Oferta, conforme relacionamentos descritos neste item 9, entendem que não há conflito de interesse na sua participação na Oferta.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

Nos termos do Ofício-Circular SIN nº 05/2014, a contratação da Rio Bravo como Coordenador Líder não constitui uma situação de conflito de interesses, uma vez que as despesas relacionadas à Oferta, incluindo o pagamento da comissão devida à Rio Bravo, serão arcadas única e exclusivamente pelos investidores interessados em participar da Oferta, sem qualquer ônus para os Cotistas atuais.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesse” na página 52 deste Prospecto.

## 10. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

### 10.1. Informações aos Cotistas

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês: (a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e (b) valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (ii) trimestralmente, até 30 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- (iii) até 60 dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iv) até 60 dias após o encerramento do primeiro semestre: (a) o balancete semestral; (b) o relatório da Administradora, observado o disposto no Regulamento; e (c) demonstração dos fluxos de caixa do período; (d) o relatório da Administradora, observado o disposto no Regulamento; e
- (v) anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório da Administradora, observado o disposto no Regulamento; e (c) o parecer do auditor independente.
- (vi) até oito dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Os relatórios previstos no subitem “b” do item IV e subitem “b” do item V devem conter, no mínimo:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre: (a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo; (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e (c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (iv) relação das obrigações contraídas no período;
- (v) rentabilidade nos últimos quatro semestres;
- (vi) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos quatro semestres calendário; e

- (vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos dois últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, localizada em [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-rio-bravo-renda-educacional>) e na página da CVM, qual seja, [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), em local de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações ou documentos referidos nesta Seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

#### **10.2. Remessa de Informações à CVM**

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

## 11. INFORMAÇÕES RELEVANTES

### 11.1. Esclarecimentos a Respeito da Oferta

Esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

#### Coordenador Líder

##### **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP

At: Sra. Fabiana Fantoni Nani

Tel.: 11 3509-6600

E-mail: [institucionais@riobravo.com.br](mailto:institucionais@riobravo.com.br)

Website: [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-rio-bravo-renda-educacional>)

#### Administradora

##### **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP

At: Sr. Paulo Bilyk

Tel.: 11 3509-6600

E-mail: [fiirendaeducacional@riobravo.com.br](mailto:fiirendaeducacional@riobravo.com.br)

Website: [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-rio-bravo-renda-educacional>)

#### 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](http://www.cvm.gov.br)

<https://sistemas.cvm.gov.br/ofertas.asp> (neste website acessar “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Rio Bravo Renda Educacional - FII”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar” ou a opção desejada);

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo - SP

Website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.b3.com.br/> neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas de Renda Variável / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos > “Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII - 4ª Emissão”, e, então, localizar o documento requerido).

#### Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400

O Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora e à CVM.

#### **Declarações de Veracidade das Informações**

- 11.2 A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER PRESTARAM DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400. ESTAS DECLARAÇÕES DE VERACIDADE ESTÃO ANEXAS A ESTE PROSPECTO NOS ANEXOS I E II, RESPECTIVAMENTE.**

## 12. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

### 12.1. Atendimento aos Cotistas e Investidores

Para obter esclarecimentos adicionais, contate a Administradora e o Coordenador Líder nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este Fundo, assim como encaminhar críticas e sugestões.

#### **Administradora:**

##### **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP

At: Paulo Bilyk

Tel.: 11 3509-6600

E-mail: [fiirendaeducacional@riobravo.com.br](mailto:fiirendaeducacional@riobravo.com.br)

Website: [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-rio-bravo-renda-educacional>)

#### **Coordenador Líder:**

##### **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP

At: Sra. Fabiana Fantoni Nani

Tel.: 11 3509-6600

E-mail: [institucionais@riobravo.com.br](mailto:institucionais@riobravo.com.br)

Website: [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br) (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse <https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-rio-bravo-renda-educacional>)

#### **Auditor Independente:**

##### **ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição  
CEP 04543-011 - São Paulo - SP

At.: Fabiana Mattiello

Site: [www.ey.com/BR/pt](http://www.ey.com/BR/pt)

Central de atendimento: (11) 2573-4541

Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estão disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora, bem como em seu site.



**ANEXOS**

---

<b>ANEXO I</b>	<b>DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>REGULAMENTO VIGENTE</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>ATO DO ADMINISTRADOR DE FIXAÇÃO DAS CONDIÇÕES DA OFERTA</b>
<b>ANEXO VI</b>	<b>ATO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO</b>
<b>ANEXO VII</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE</b>
<b>ANEXO VIII</b>	<b>INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 4723</b>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 07 de outubro de 2021

## DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

### NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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, conjunto 32 - CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.873.457/0001-52 (“Fundo”), o qual realizará a distribuição pública de cotas de 4ª emissão (“Oferta”), declara no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo, por seu administrador, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram, ou venham a integrar, o Prospecto Definitivo da Oferta (“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”) e o estudo de viabilidade, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do administrador do Fundo e de, suas atividades, bem como da situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e do investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes;
- (iii) as informações prestadas no Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400;
- (v) as informações prestadas no estudo de viabilidade constante como anexo ao Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

  
**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Paulo André Porto Bilyk  
Cargo: Diretor

Nome: Anita Spichler Scal  
Cargo: Procuradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 07 de outubro de 2021

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

### NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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, conjunto 32 - CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), da distribuição pública de cotas de 4ª emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.873.457/0001-52 (“Fundo”), administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** acima qualificada, nos termos do Ato Declaratório nº [=], de [data], (“Oferta”), declara no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo, por seu administrador, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram, ou venham a integrar, o Prospecto Definitivo da Oferta (“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”) e o estudo de viabilidade, sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (ii) os Prospectos contém ou conterão, conforme o caso, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, do administrador do Fundo e de, suas atividades, bem como da situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e do investimento no Fundo, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram ou serão, conforme o caso, elaborados de acordo com as normas pertinentes.



**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Paulo André Porto Bilyk  
Cargo: Diretor



Nome: Anita Spichler Scal  
Cargo: Procuradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

**REGULAMENTO VIGENTE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1371067

26 MAR 2011

**REGULAMENTO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA**  
**EDUCACIONAL – FII**  
**CNPJ/MF nº 13.873.457/0001-52**

**CAPÍTULO I**  
**DO FUNDO**

**1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL – FII** (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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 n.º 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora”) e regido pelas disposições contidas neste regulamento (“Regulamento”).

**1.1.1.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**CAPÍTULO II**  
**DO PÚBLICO ALVO**

**2.1.** As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral e a investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação em vigor, 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, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

**CAPÍTULO III**  
**DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**3.1.** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, performados ou não-performados, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados à atividade educacional, tais como universidades, faculdades, escolas técnicas, bem como a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e outros (“Ativos Imobiliários”).

**3.1.1.** O Fundo deverá primar pela geração de renda mediante a exploração dos Ativos Imobiliários, notadamente por meio de locação dos imóveis destinados à atividade educacional, além de proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas cotas no longo prazo. Não obstante, poderá alienar os Ativos Imobiliários visando ganho de capital.

**3.1.2.** Respeitados os limites previstos neste Regulamento e na Instrução CVM 472, a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda

1371067

26 MAR 2011

26 MAR 1988 1341064

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

fixa, tais como: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, incluindo certificados de depósito bancário (CDB), (iv) letras de crédito imobiliário (LCI), (v) cotas de fundos de investimento de liquidez diária, e (vi) quaisquer outros valores mobiliários, desde que ("Ativos de Renda Fixa", e em conjunto com os Ativos Imobiliários "Ativos").

**3.13.** O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários que atendam aos interesses e aos critérios de elegibilidade do Fundo, discriminados no Anexo I deste Regulamento. A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverá ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, pela Gestora ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**3.14.** O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer dimensão, não havendo restrição ou impedimento neste sentido, desde que observados os termo e condições da Política de Investimento, Anexo I, e demais disposições do presente Regulamento.

**3.15.** O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

**3.16.** Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser, nos termos deste Regulamento: (a) reinvestidos ou amortizados, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, conforme legislação em vigor.

**3.2.** Competirá exclusivamente à Gestora e, na sua eventual ausência, à Administradora, a decisão sobre a aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão dos contratos de locação, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade do Fundo, independentemente de autorização prévia dos Cotistas.

**3.3.** Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) 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.

**3.4.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

**3.5.** 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.

#### CAPÍTULO IV DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

**4.1.** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo

5 MAR 1988

1341064

2



1371067 26 MAR 92

nominativas e escriturais em nome de seu titular ("Cotas").

4.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

4.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas"), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

4.4. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.4.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

4.4.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora, se houver; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Gestora, se houver; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

4.4.3. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que 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, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

4.4.4. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

4.4.5. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

4.5. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

4.6. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

4.7. As Cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas, a critério da Instituição Administradora, no mercado secundário, em bolsa ou mercado de balcão organizado, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

1371067 26 MAR 92

SE OFICIAL DE REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM CREDITO ME N

26 MAR 2011 1341064

SUA BOA VISTA  
Nº 314-21 AMPLAR

4.8. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

4.9. A 1ª Emissão de Cotas do Fundo correspondeu a até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, no valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o montante de até R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), admitida a subscrição parcial das Cotas, desde que inscritas a quantidade mínima de 270.000 (duzentas e setenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), sendo cancelado o saldo não colocado (“Primeira Emissão”).

4.10. Caso entenda necessário, para fins de atendimento do Objetivo e da Política de Investimento do Fundo, a Instituição Administradora poderá autorizar futuras emissões de cotas do Fundo, independente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração deste Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”).

4.10.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

4.10.2. Por ocasião da Primeira Emissão ou novas emissões de Cotas do Fundo, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pela Assembleia Geral e mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

4.10.3. Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, inclusive em emissões autorizadas pela Instituição Administradora, conforme previsto no item 4.10 acima.

4.10.4. 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 do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

4.10.5. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada no momento da subscrição e poderá ser realizada em moeda corrente nacional ou em imóveis ou em direitos relativos a imóveis.

4.10.6. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão.

4.11. Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo

26 MAR 2011 1341064

1801187 26 MAR 2017

quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

**CAPÍTULO V  
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS**

**5.1** Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**5.1.1** A Instituição Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, independentemente da efetiva existência de contingências, respeitado o valor máximo de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

**5.2** O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I - O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista acima, serão distribuídos aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

**5.2.1.** Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

**5.2.2.** Desde que expressamente autorizado pela Assembleia Geral de Cotistas, a qual definirá seus critérios e procedimentos, o Fundo pode realizar a amortização de cotas.

**CAPÍTULO VI  
DA ADMINISTRAÇÃO**

**6.1.** Compete à Instituição Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou

1801187 26 MAR 2017  
9º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME NS  
1371064 26 MAR 2017

26 MAR 1984 1341064

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV - adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

V - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

VI - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e

VII - decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, observados os limites e condições previstos neste Regulamento.

**6.2.** A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que tais empresas sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**6.2.1.** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

**6.3.** A Instituição Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I - distribuição de cotas;

II - consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora

26 MAR 1984 1341064

1311067 26 MAR 2017

e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

**6.3.1.** Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima podem ser prestados diretamente pela Instituição Administradora ou por terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas. É vedado à Instituição Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, se houver, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

**6.4.** As decisões da Instituição Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte link <http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Compliance.aspx>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

## CAPÍTULO VII OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

**7.1.** Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora deve:

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

1311067

26 MAR 2017

7

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
22 OFICIAL DE REGISTRO DE

26 MAR 83 1341064

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

26 MAR 83 1341064

16011067 - 26 MAR 2014

## CAPÍTULO VIII VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Instituição Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

X - constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII - realizar operações com derivativos, exceto se permitido neste Regulamento e desde que seja realizada 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; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

1371067

26 MAR 2014

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOÇAMBIQUE Nº



26 MAR 88

1341064

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

8.1.1. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

8.1.2. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

## CAPÍTULO IX DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. - Gestão: A **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 Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.864.607/0001-08 ("Gestora"), desempenhará os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

9.1.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Gestora:

I - selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II - gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;

III - realizar a prospecção e originação dos Ativos;

IV - recomendar à Instituição Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;

V - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos;

VI - Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação a serem conduzidas entre a Instituição Administradora, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do Contrato de Locação; (v) renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos Contratos de Locação; e/ou (vi) alteração de índice de correção do valor dos alugueis previsto nos Contratos de Locação;

VII - Deliberar sobre a locação dos Ativos Imobiliários a terceiros, nas hipóteses previstas neste Regulamento ou no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação;

VIII - Autorizar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

30 MAR 88

1341064

4001181 3 MAR 2011

## CAPÍTULO X DA RESPONSABILIDADE

**10.1.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

**10.1.1.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

**10.2.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, pela Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**10.2.1.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**10.2.2.** O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

**10.2.3.** A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que a Instituição Administradora, a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizada a constituir “*ad referendum*”, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

1311064

26 MAR 2011

26 MAR 2011 1341064

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR  
TÍTULO XI  
DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

**11.1.** A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor de mercado do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido.

**11.2.** O valor de mercado será calculado com base na média dos preços de fechamento da cota do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, pagos no dia 15 (quinze) de cada mês e reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), tendo como base o mês de dezembro, haja vista que o funcionamento do Fundo iniciou-se em 01/12/2011.

**11.2.1.** Na Taxa de Administração já está contemplada a “Taxa de Gestão” devida à Gestora, que corresponde a 0,53% (cinquenta e três centésimos por cento) ao ano calculado sobre o valor de mercado do Fundo

**11.2.2.** A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente à Gestora, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.

**11.2.3.** Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

**11.2.4.** A Taxa de Administração poderá ser incrementada em até R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) por ano, somente na hipótese de vir a ser contratado formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo certo que tais recursos deverão ser utilizados única e exclusivamente para arcar com os custos para prestação de serviços de formador de mercado.

**11.2.** Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Instituição Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

**11.3.** A Instituição 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 serão debitadas do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

**11.4.** A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração 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.

**11.5.** Não será devida taxa de performance.

5 MAR 2011 1341064

1371067 26 MAR 2011

**CAPÍTULO XII**  
**DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDECENCIAMENTO DA**  
**INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**12.1.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**12.11.** Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, a Instituição Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após a renúncia desta; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**12.12.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**12.2.** No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Instituição Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

**12.2.1.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Instituição Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

**12.3.** Caso a Instituição Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**12.3.1.** No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou da Gestora, se houver: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

ROU 004 VISTA  
Nº 316-718 ANDAR

1371067 26 MAR 2011

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

26 MAR 1988 1341064

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

124. Na hipótese de descredenciamento da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Instituição Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento da Gestora, se houver, a Instituição Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

### CAPÍTULO XIII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

13.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2;

III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;

IV – instituição ou aumento de Cotas emitidas a critério da Instituição Administradora (capital autorizado) e emissão de novas Cotas;

V – fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;

VII – alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;

IX – eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X – alteração do prazo de duração do Fundo;

XI – amortização de capital do Fundo;

XII – aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento;

XIII - contratação de formador de mercado;

26 MAR 1988 1341064

XIV – alteração da Taxa de Administração; e

XV - destituição ou substituição da Gestora e a escolha de sua substituta.

**13.1.1.** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**13.2.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

**13.3.** Compete à Instituição Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

**13.3.1.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**13.3.2.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

**13.4.** A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

**13.5.** A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

**13.5.1.** Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

**13.5.2.** O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

**13.6.** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da

26 MAR 2014 1341064

RUA DOA VISTA

Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária Extraordinária.

**13.6.1.** O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**13.6.2.** O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**13.7.** A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

**13.8.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

**13.9.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

**13.9.1.** A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

**13.9.2.** Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

**13.9.3.** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

**13.10.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

**13.11.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 13.12 abaixo.

**13.12.** As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIV do artigo 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.





26 MAR 1984 1341064

Administradora serão arcados pelo Fundo  
RUA DA VISTA  
Nº 514 - 2º ANDAR

#### CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE

**141.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**142.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, a Gestora, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

**143.** Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**144.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável.

#### CAPÍTULO XV

1371064 26 MAR 2017

## DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**15.1.** A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear 1 (um) representante, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representante dos Cotistas”).

**15.2.** A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

**15.3.** A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**15.4.** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum da Instituição Administradora, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**15.4.1.** Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**15.4.2.** Compete ao Representante dos Cotistas, exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 172), transformação, incorporação, fusão ou

1371064 26 MAR 2017

26 MAR 1964 1341064

cisão do Fundo;

RUA DOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

III – denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida pelo Representante dos Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**15.4.3.** O Representante dos Cotistas deverá comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**155.** O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

**156.** O Representante dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

## CAPÍTULO XVI DO EXERCÍCIO SOCIAL

**16.1.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

## CAPÍTULO XVII DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

**171.** Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

**17.1.1.** Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

26 MAR 1964 1341064

1371087 26 MAR 2015

**17.1.2.** A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

**17.2.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**17.2.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**17.3.** Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

**17.3.1.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

**17.3.2.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

**17.4.** A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**17.5.** Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

**CAPÍTULO XVIII  
DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

1371087 26 MAR 2015  
RUA BOA VISTA Nº 317 - 2º ANDAR  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
SERVIÇO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

26 MAR 2013 1341064

RUA DOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

**18.1.** Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

**18.1.1.** A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: [http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco\\_e\\_Compliance.aspx](http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx).

**18.1.2.** Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**18.1.2.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

## CAPÍTULO XIX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**19.1.** Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Instituição Administradora ou não houver funcionamento na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("Dia Útil").

**19.2.** Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

**19.3.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

**19.4.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Instituição Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

**19.5.** Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**19.6.** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do

22 1341064

presente Regulamento.

28 MAR 1964  
RUA BOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR  
SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOÇAMBIQUE



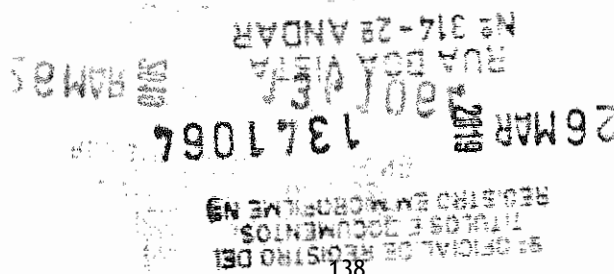
**Anexo I ao Regulamento do  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA  
EDUCACIONAL – FII  
("FUNDO")**

**CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo levará em consideração critérios pré-estabelecidos, conforme a seguir descritos:

- I. A viabilidade para o exercício de atividade educacional;
- II. A certificação da conformidade documental e técnica dos imóveis para a destinação almejada;
- III. A solvência e idoneidade dos agentes envolvidos (administradores, empreendedores, condôminos, etc.);
- IV. A projeção de resultados financeiros favoráveis no longo prazo;
- V. A ponderação de outras variáveis que possam vir a influenciar nos resultados, na opinião da Instituição Administradora;
- VI. A viabilidade econômica e financeira para o investimento;
- VII. A relevância do imóvel para o(a) locatário(a).

Além da observância dos critérios acima estabelecidos, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, quando necessário, mediante a realização de uma auditoria jurídica e técnica, sendo que deverão ser consideradas satisfatória, ao exclusivo critério da Instituição Administradora.



**ANEXO IV**

---

**ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

## REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

### Nº 1.387.985 de 03/09/2021

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **5 (cinco) páginas**, foi apresentado em 03/09/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.391.387, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.387.985** e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

#### Natureza:

ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

**Certifico, ainda,** que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

PAULO ANDRE PORTO BILYK:08930378854(Padrão: ICP-Brasil)  
ANITA SPICHLER:27862128800(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 03 de setembro de 2021

**Assinado eletronicamente**

Nilton Cesar De Jesus Souza

Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00191669541704269**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

**1137614TIEB000046286AB21U**

Protocolo nº 1.391.387 de 03/09/2021 às 16:11:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.387.985** em **03/09/2021** e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL FII**  
**CNPJ nº 13.873.457/0001-52**

Pelo presente instrumento particular, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº **13.873.457/0001-52** (“**Fundo**”), constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei n.º 8.668/93**”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM nº 472**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

I. Com fundamento nos artigos 4.10 e seguintes do regulamento vigente do Fundo, datado de 28 de março de 2019 (“**Regulamento**”)¹, aprovar a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“**4ª Emissão**” e “**Cotas**”), a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública, a ser conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400**”) e da Instrução CVM nº 472 (“**Oferta**”), sob estruturação, coordenação e distribuição da Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), de acordo com as principais condições da Oferta estão abaixo descritas:

(A) Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, a Oferta será de até R\$ 139.449.396,64 (cento e trinta e nove milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, trezentos e noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos), e, considerado o Custo Unitário de cada Cota (conforme definido abaixo), até R\$ 145.000.021,60 (cento e quarenta e cinco milhões, e vinte e um reais e sessenta centavos), **observado que o valor exato e o número de Cotas a serem emitidas serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme a seguir definido**. O Montante Inicial da Oferta poderá ser reduzido em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Ainda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, até inicialmente R\$ 27.889.934,80 (vinte e sete milhões, oitocentos e oitenta e nove mil, novecentos e trinta e quatro reais e oitenta centavos), e, considerado o Custo Unitário de cada Cota (conforme definido abaixo), até R\$ 29.000.062,00 (vinte e nove milhões, e sessenta e dois reais), **observado que o valor exato e o número de Cotas a serem emitidas serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme a seguir definido**, conforme decisão exclusiva da Administradora (“**Cotas Adicionais**”);

(B) Quantidade de Cotas: A quantidade de Cotas a serem emitidas no âmbito da 4ª Emissão, será

Protocolo nº 1.391.387 de 03/09/2021 às 16:11:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.387.985** em **03/09/2021** e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

determinada a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme a seguir definido), observado que a quantidade de Cotas poderá ser reduzida em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada, por meio da emissão de Cotas Adicionais;

- (C) Preço de Emissão por Cotas: O preço de emissão das Cotas será definido no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta, com base em um dos critérios previstos no artigo 4.11 do Regulamento (“**Preço por Cota**” e “**Anúncio de Início**”, respectivamente). Será possível a aplicação de desconto ou de acréscimo, observado que o Preço por Cota não inclui o Custo Unitário de cada Cota (conforme abaixo definido). Cada Investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Cota o Preço por Emissão, que equivale ao Preço por Cota somado ao Custo Unitário de Distribuição (“**Preço de Emissão**”);
- (D) Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor é de 10 (dez) Cotas, exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a subscrição de Cotas abaixo de referido montante mínimo. A Aplicação Mínima Inicial prevista acima não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, bem como não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário;
- (E) Distribuição Parcial: nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, será permitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta (“**Distribuição Parcial**”), observado o montante mínimo de captação, ora estabelecido em até R\$ 10.000.076,12 (dez milhões e setenta e seis reais e doze centavos), **observado que o valor exato e o número de Cotas a serem emitidas serão calculados a partir da fixação do Preço de Emissão (“Volume Mínimo da Oferta”)**. Caso tenham sido subscritas Cotas da 4ª Emissão em quantidade igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas não correspondentes à totalidade das Cotas da 4ª Emissão, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso a captação mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, será facultado aos potenciais investidores, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial da Oferta, ou, de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 4ª Emissão, definida a seu critério, mas que não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 4ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

da 4ª Emissão por ele subscritas;

- (F) Custo Unitário: adicionalmente ao Preço por Cota, tanto o Cotista que exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) como o investidor que vier a subscrever as Cotas no âmbito da Oferta deverá arcar com um percentual fixo a ser oportunamente definido, incidente sobre o Preço de Emissão por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos de estruturação e da distribuição primária das cotas da 4ª Emissão (o que inclui a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder) e o volume total da Oferta (“**Custo Unitário**”). Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pela Instituição Administradora e reembolsados pelos investidores, com o pagamento do Custo Unitário, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração do Coordenador Líder) será arcada pelo Fundo. Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, a Instituição Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- (G) Colocação e Procedimento de Colocação: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas da 4ª Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, e poderá contar com a participação de outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente habilitados para prestar tais serviços, em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (H) Regime para Distribuição: as Cotas serão colocadas de forma pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 4.10.5. do Regulamento do Fundo, pelo Preço por Cota, acrescido do Custo Unitário, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (I) Período de Colocação: a distribuição das Cotas do Fundo deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição, nos termos da Instrução CVM 400 (“**Prazo de Colocação**”);
- (J) Forma de Subscrição e Integralização: todas as cotas da 4ª Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, junto à B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO (“**B3**”), ou junto à instituição escrituradora das cotas do Fundo (“**Instituição Escrituradora**”). Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará o Boletim de Subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme previsto no Regulamento, que será autenticado pela Instituição

Protocolo nº 1.391.387 de 03/09/2021 às 16:11:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.387.985** em **03/09/2021** e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

Administradora;

- (K) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 4ª Emissão: As Cotas da 4ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (“**DDA**”) e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da 4ª Emissão realizadas pela B3;
- (L) Público Alvo da Oferta: As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral e a investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação em vigor, 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, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.
- (M) Direito de Preferência: Nos termos do artigo 4.10.3 do Regulamento, os Cotistas poderão exercer o direito de preferência para subscrição do Montante Inicial da Oferta (“**Direito de Preferência**”), observados, no entanto, os seguintes procedimentos de exercício do referido Direito de Preferência:
- período para exercício do Direito de Preferência pelos cotistas (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”)*: 10 (dez) dias úteis, o qual iniciará a partir do 3º (terceiro) dia útil (inclusive) contado da divulgação do Anúncio de Início (exclusive) (“**Fato Relevante**”);
  - posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência*: posição do 3º (terceiro) dia útil subsequente ao da divulgação do Anúncio de Início (“**Data Base**”)
  - percentual de proporção*: o percentual de proporção será divulgado no Anúncio de Início e será calculado na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante; e
  - cessão do Direito de Preferência*: o Cotista poderá negociar e ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.
- (N) Direito de Subscrição de Sobras: encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da sobra das Cotas do Montante Inicial da Oferta que não foram objeto do exercício do Direito de Preferência pelos demais Cotistas (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), na proporção do número de Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período de Exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras, seja aos demais Cotistas



Protocolo nº 1.391.387 de 03/09/2021 às 16:11:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.387.985** em **03/09/2021** e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

ou a terceiros;

- (O) **Destinação de Recursos:** os recursos captados no âmbito da Ofertadas Cotas serão destinados, primordialmente, para aquisição de imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Alvo (conforme definido no artigo 3.I do Regulamento). Nesse sentido, a Instituição Administradora já possui proposta vinculante assinada para aquisição de 5 (cinco) ativos educacionais, sendo dois deles localizados no estado de Minas Gerais, dois no estado do Rio de Janeiro e um no estado de Goiás (“**Imóveis**”). Os Imóveis compreendem a uma área bruta locável (ABL) de aproximadamente 41.313,9 m² e contratos de locação vigentes com prazos de vencimentos entre 2029 e 2040 (“**Contratos de Locação**”), de modo que o WAULT da aquisição, ou seja, a média ponderada do prazo dos Contratos de Locação é de cerca de 15,86 anos, conforme Fato Relevante divulgado em 20 de Agosto de 2021<sup>2</sup>;
- (P) **Série:** a 4ª Emissão será efetuada em série única;
- (Q) **Forma:** todas as Cotas da 4ª Emissão serão nominativas e escriturais;
- (R) **Direitos das Cotas:** Cada Nova Cota terá as características que lhe foram asseguradas no Regulamento do Fundo. As Cotas da Oferta, desde que alcançado o Valor Mínimo da Oferta, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo; e
- (S) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Ofertas estão descritos nos documentos da Oferta.

Toda e qualquer expressão em letra maiúscula no presente instrumento e aqui não definida terá o significado que lhe é atribuído no Regulamento.

São Paulo, 02 de setembro de 2021.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

PAULO ANDRE PORTO  
BILYK:08930378854

Assinado de forma digital por  
PAULO ANDRE PORTO  
BILYK:08930378854  
Dados: 2021.09.02 13:03:57 -03'00'

ANITA  
SPICHLER:27862128800

Assinado de forma digital por  
ANITA SPICHLER:27862128800  
Dados: 2021.09.02 13:15:30  
-03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**ANEXO V**

---

ATO DO ADMINISTRADOR DE FIXAÇÃO DAS CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

## REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

### Nº 1.389.266 de 08/10/2021

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **4 (quatro) páginas**, foi apresentado em 08/10/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.393.301, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.389.266** e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

#### Natureza:

ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

**Certifico, ainda,** que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

ALEXANDRE RODRIGUES DE OLIVEIRA:36897301809(Padrão: ICP-Brasil)  
ANITA SPICHLER:27862128800(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 08 de outubro de 2021

**Assinado eletronicamente**

Nilton Cesar De Jesus Souza

Escrevente Autorizado

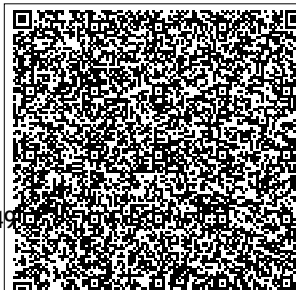
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 62,48	R\$ 17,77	R\$ 12,15	R\$ 3,30	R\$ 4,30
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 3,00	R\$ 1,30	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 104,30



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00191177433328479**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
**1137614TIEF000052860BD21P**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 62,48	RS 17,77	RS 12,15	RS 3,30	RS 4,30	RS 3,00	RS 1,30	RS 0,00	RS 0,00	RS 104,30

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DAS CONDIÇÕES DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**  
CNPJ/ME nº 13.873.457/0001-52

Por este instrumento particular, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS 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, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 13.873.457/0001-52 ("Fundo"), diante da faculdade para emissão de cotas por meio de ato do administrador, nos termos do artigo 4.10 do regulamento do Fundo datado de 28 de março de 2019 ("Regulamento"), e em decorrência das deliberações tomadas no âmbito do "*Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII*", realizado em 02 de setembro de 2021 e registrado em 02 de setembro de 2021, perante o 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.387.985 ("Ato do Administrador de Aprovação das Condições da Oferta"), por meio da qual foi aprovada a oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do Fundo ("4ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"),  
**RESOLVE:**

- I. Aprovar a fixação do preço de emissão de R\$ 144,60 (cento e quarenta e quatro reais e sessenta centavos) por Cota objeto da Oferta ("Preço por Cota"), em decorrência das deliberações tomadas no Ato do Administrador de Aprovação das Condições da Oferta ("Aprovação da Oferta").
  
- II. Aprovar a rerratificação dos subitens "a", "b", "c", "d", "e", "f" e "m" das deliberações tomadas no âmbito da Aprovação da Oferta, em virtude da fixação do preço da Cota e da necessidade de correção da informação indicada na letra "a" do item "m", referente ao início do Período de Exercício do Direito de Preferência, passando as condições da Oferta a vigorar conforme as condições de cada subitem abaixo modificado, nos seguintes termos:
  - a) Montante Inicial da Oferta: A Oferta será de até R\$115.410.754,80 (cento e quinze milhões, quatrocentos e dez mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos), e, considerado o Custo Unitário de cada Cota (conforme definido abaixo), até R\$120.000.048,30 (cento e vinte milhões, quarenta e oito reais e trinta centavos). O Montante Inicial da Oferta poderá ser reduzido em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Ainda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, até inicialmente R\$ 23.082.208,80

Protocolo nº 1.393.301 de 08/10/2021 às 10:41:41h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.389.266** em **08/10/2021** e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 62,48	RS 17,77	RS 12,15	RS 3,30	RS 4,30	RS 3,00	RS 1,30	RS 0,00	RS 0,00	RS 104,30

(vinte e três milhões, oitenta e dois mil, duzentos e oito reais e oitenta centavos), e, considerado o Custo Unitário de cada Cota (conforme definido abaixo), até R\$ 24.000.069,80 (vinte e quatro milhões, sessenta e nove reais e oitenta centavos), equivalente a 159.628 (cento e cinquenta e nove mil, seiscentos e vinte e oito) Cotas conforme decisão exclusiva da Administradora (“Cotas Adicionais”), sendo certo que o valor exato ora previsto poderá ser atualizado até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, observado o disposto no item 4.11. do Regulamento, em caso de modificação da média aritmética entre o valor médio dos fechamentos auferidos nos pregões entre os meses de Julho e Agosto de 2021 e o atual valor patrimonial por cota do Fundo (base Agosto/2021) (“Atualização das Condições da Oferta”);

- b) **Quantidade de Cotas:** A quantidade de Cotas a serem emitidas no âmbito da 4ª Emissão, será de 798.138 (setecentas e noventa e oito mil, cento e trinta e oito) Cotas, observado que a quantidade de Cotas poderá ser reduzida em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada, por meio da emissão de Cotas Adicionais, bem como atualizada na hipótese de Atualização das Condições da Oferta;
- c) **Preço de Emissão por Cotas:** O preço de emissão das Cotas será equivalente a R\$ 144,60 (cento e quarenta e quatro reais e sessenta centavos), com base no critério da média aritmética entre o valor médio dos fechamentos auferidos nos pregões entre os meses de Julho e Agosto de 2021 e o atual valor patrimonial por cota do Fundo (base Agosto/2021), conforme previsto no artigo 4.11 do Regulamento (“Preço por Cota”), observado que o Preço por Cota não inclui o Custo Unitário de cada Cota (conforme abaixo definido). Cada Investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Cota o Preço por Emissão de R\$ 150,35 (cento e cinquenta reais e trinta e cinco centavos), que equivale ao Preço por Cota somado ao Custo Unitário de Distribuição (“Preço de Emissão”), observado que o Preço por Cota poderá ser atualizado na hipótese de Atualização das Condições da Oferta;
- d) **Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor é de 10 (dez) Cotas, no valor de R\$ 1.503,50 (um mil, quinhentos e três reais e cinquenta centavos), exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a subscrição de Cotas abaixo de referido montante mínimo. A Aplicação Mínima Inicial prevista acima não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, bem como não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário. A Aplicação Mínima Inicial prevista neste Ato do Administrador poderá ser atualizada na hipótese de Atualização das Condições da Oferta;
- e) **Distribuição Parcial:** nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, será permitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta (“Distribuição Parcial”), observado o montante mínimo de captação, ora estabelecido em até R\$ 10.000.102,20 (dez milhões, cento e dois mil reais

Protocolo nº 1.393.301 de 08/10/2021 às 10:41:41h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.389.266** em **08/10/2021** e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 62,48	RS 17,77	RS 12,15	RS 3,30	RS 4,30	RS 3,00	RS 1,30	RS 0,00	RS 0,00	RS 104,30

e vinte centavos), equivalente a 69.157 (sessenta e nove mil, cento e cinquenta e sete) Cotas (“Volume Mínimo da Oferta”), observado que o valor exato e o número de cotas ora previstos poderão ser atualizado na hipótese de Atualização das Condições da Oferta. Caso tenham sido subscritas Cotas da 4ª Emissão em quantidade igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas não correspondentes à totalidade das Cotas da 4ª Emissão, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso a captação mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, será facultado aos potenciais investidores, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial da Oferta, ou, de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas da 4ª Emissão, definida a seu critério, mas que não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 4ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Cotas da 4ª Emissão por ele subscritas;

- f) **Custo Unitário:** adicionalmente ao Preço por Cota, tanto o Cotista que exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) como o investidor que vier a subscrever as Cotas no âmbito da Oferta deverá arcar com o percentual de 3,98%, equivalente a R\$ 5,75 (cinco reais e setenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos de estruturação e da distribuição primária das cotas da 4ª Emissão (o que inclui a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder) e o volume total da Oferta (“Custo Unitário”). Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pela Instituição Administradora e reembolsados pelos investidores, com o pagamento do Custo Unitário, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração do Coordenador Líder) será arcada pelo Fundo. Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, a Instituição Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- m) **Direito de Preferência:** Nos termos do artigo 4.10.3 do Regulamento, os Cotistas poderão exercer o direito de preferência para subscrição do Montante Inicial da Oferta (“Direito de Preferência”), observados, no entanto, os seguintes procedimentos de exercício do referido Direito de Preferência:

Protocolo nº 1.393.301 de 08/10/2021 às 10:41:41h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.389.266** em **08/10/2021** e averbado no registro nº 1.119.534 de 21/06/2011 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 62,48	RS 17,77	RS 12,15	RS 3,30	RS 4,30	RS 3,00	RS 1,30	RS 0,00	RS 0,00	RS 104,30

- a. período para exercício do Direito de Preferência pelos cotistas (“Período de Exercício do Direito de Preferência”): 10 (dez) dias úteis, o qual iniciará a partir do 5º (quinto) dia útil (inclusive) contado da divulgação do Anúncio de Início (exclusive) (“Fato Relevante”);
- b. posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do 3º (terceiro) dia útil subsequente ao da divulgação do Anúncio de Início (“Data Base”);
- c. percentual de proporção: o percentual de proporção será de 39,4801003748972%, correspondente à proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação deste ato; e
- d. cessão do Direito de Preferência: o Cotista poderá negociar e ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

III. Ratificar os demais termos e condições da Oferta, bem como as demais deliberações previstas na Aprovação da Oferta.

IV. Os termos utilizados neste ato do Administrador terão o mesmo significado que lhes foi atribuído no Prospecto Definitivo da Oferta e no Regulamento do Fundo.

São Paulo, 06 de outubro de 2021.

ANITA

SPICHLER:27862128800

Assinado de forma digital por  
ANITA SPICHLER:27862128800  
Dados: 2021.10.06 20:14:36 -03'00'

ALEXANDRE

RODRIGUES DE

OLIVEIRA:36897301809

Assinado de forma digital por  
ALEXANDRE RODRIGUES DE  
OLIVEIRA:36897301809  
Dados: 2021.10.06 17:24:06 -03'00'

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administrador



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

---

**ATO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, 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 Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Administradora”),

**RESOLVE:**

1. Constituir o **AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos, a ser regido pelo Regulamento anexo ao presente na forma do “Anexo I” (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;
3. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme o Anexo I; e
4. Designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada, o Sr. **Pedro Luiz Guerra**, brasileiro, casado, bancário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 36.732.83 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 410.407.598.15, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte, Diretor Estatutário da Instituição Administradora, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

O presente “**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**”, assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

São Paulo, 21 de junho de 2011.

---

**CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Instituição Administradora*

## ANEXO I - REGULAMENTO

**ANEXO VII**

---

**ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## I. Consideração Iniciais

A Rio Bravo Investimentos LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08, (“**Gestora**”) na qualidade de gestora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL – FII (“**Fundo**”), realiza a 4ª emissão de cotas do Fundo, conforme termos e condições do Ato do Administrador datado de 02 de setembro de 2021 que aprovou a 4ª emissão de Cotas do Fundo, cujas condições foram fixadas no Ato do Administrador datado de 06 de outubro de 2021 (“**Oferta**” ou “**4ª Emissão**”).

O valor da cota base de emissão foi definido com base no critério da média aritmética entre o valor médio dos fechamentos auferidos nos pregões entre os meses de Julho e Agosto de 2021 e o atual valor patrimonial por cota do Fundo (base Agosto/2021), conforme previsto no artigo 4.11 do Regulamento, atingindo o valor de R\$ 144,60/cota, observado ainda que o valor poderá ser ajustado até o dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Aumento de Início da Oferta, conforme definido no prospecto.

Assim, considerando que o Investidor da 4ª Emissão deverá arcar com os custos unitários da Emissão, inicialmente no montante de 3,98% sobre o valor da cota base, o Preço de Emissão, para os fins deste Estudo de Viabilidade, foi considerado no valor de R\$ 150,35/cota.

O objetivo da oferta será de, por meio de novas aquisições de Ativos Imobiliários educacionais, ampliar a presença do Fundo em regiões metropolitanas, ganhar maior exposição à região sudeste e aumentar sua diversificação geográfica, com locatários de bom risco de crédito e baixo risco de inadimplência, em imóveis com preços em linha com o praticado no mercado, além de trazer maior liquidez junto ao mercado secundário.

As considerações da Gestora sobre o mercado imobiliário de ativos educacionais foram incluídas no Anexo II deste estudo de viabilidade.

### *Destinação de Recursos e Prospecção de Ativos*

Os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados, primordialmente, para a aquisição de 5 (cinco) Ativos educacionais, já performados, pelo valor total de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), sendo dois deles localizados no estado de Minas Gerais, dois no Estado do Rio de Janeiro e um no estado de Goiás (“**Imóveis**”). Os Imóveis compreendem a uma área bruta locável (ABL) de aproximadamente 41.313,90 m<sup>2</sup> e contratos de locação vigentes com prazos de vencimento entre 2029 e 2040, de modo que o WAULT da aquisição, ou seja, a média ponderada do prazo dos contratos de locação é de cerca de 15,86 anos, conforme Fato Relevante divulgado em 20 de Agosto de 2021 (“**Fato Relevante de 20.08.2020**”).

Entre as receitas oriundas dos contratos de locação dos Imóveis, 95% são decorrentes de contratos de locação atípicos, mantendo, portanto, o elevado patamar de receitas atreladas a essa modalidade de locação no portfólio do Fundo, que com a aquisição dos Imóveis representará 98% no total.

Para a confirmação da transação foi efetivado o pagamento de um sinal pelo Fundo, correspondente a 1% (um por cento) do Preço de Aquisição, ou seja, R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) (“**Sinal**”). O saldo remanescente será pago com os recursos captados no âmbito da presente 4ª Emissão e serão destinados para amortização parcial do saldo remanescente do Preço de Aquisição dos Imóveis, uma vez superadas as Condições Precedentes (a seguir indicadas). O montante residual do preço de aquisição não quitado pelo volume financeiro captado na oferta será pago de maneira parcelada com dívida ajustada à taxa de IPCA + 5,50% a.a. e carência de principal pelos primeiros 36 (trinta e seis) meses. São Condições Precedentes definidas nos termos da Proposta Vinculante:



A. Captação, pelo Fundo dos recursos financeiros necessários ao pagamento da próxima parcela do Preço de Aquisição, até a data de assinatura do Compromisso de Compra e Venda, no âmbito desta 4ª Emissão;

B. A conclusão satisfatória, de acordo com os critérios exclusivos do Fundo, da auditoria legal (“Due Diligence”) a ser realizada a fim de compreender a situação jurídica dos Imóveis, de seus respectivos titulares, incluindo os aspectos societários, contratuais, fiscais, contratuais financeiros, regulatórios, administrativos, trabalhistas, registrais e imobiliários, e das relações locatícias, cujos resultados possibilitem a aquisição pelo Fundo;

C. Conclusão satisfatória, à critério do Fundo, de Laudo Técnico de engenharia que deverá atestar as atuais condições estruturais e físicas dos Imóveis;

D. Conclusão satisfatória, à critério do Fundo, de Laudo Técnico Ambiental que deverá atestar a conformidade dos Imóveis com as normas de caráter ambiental; e

E. A manutenção dos atuais termos e condições previstas nos Contratos de Locação.

Adicionalmente, uma das premissas da aquisição dos Imóveis é a viabilização, pelo vendedor, de uma renda esperada, fixa e irrealizável, de modo a arcar com (i) carências, (ii) descontos, e (iii) reajustes, incidentes sobre os Contratos de Locação vigentes dos Imóveis, previstos para até 2023 (“Renda Esperada”).

Com a aquisição dos Imóveis concluída, o cap rate bruto da operação será de 8,62% a.a. e o ROIC (retorno sobre o capital investido), considerando a alavancagem mencionada acima, poderá variar entre 9,70% a.a. e 10,57% a.a., a depender do montante efetivamente pago via captação de recursos. Vale ressaltar que a alavancagem do Fundo, nesta hipótese, deverá representar cerca de 14% a 20% do seu Patrimônio Líquido, em vencimentos de médio e longo prazo.

Os inquilinos dos Imóveis seguem as premissas de crédito observadas pelo Fundo e não pertencem ao grupo da Cogna, maior locatária do Fundo atualmente. Entre os Imóveis, quatro possuem operação de ensino superior e um possui operação de ensino médio. Portanto, após a conclusão da aquisição, o Fundo ganhará, além da diversidade de locatários, diversificação no perfil das operações.

Caso as aquisições acima não sejam concluídas, o Fundo seguirá a Política de Investimentos prevista no Regulamento do Fundo, que permite a aquisição de imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Imobiliário(s) (conforme definido no item 3.1 do Regulamento), focando primordialmente em imóveis notadamente destinados à atividade educacional, tais como universidades, faculdades e escolas técnicas. A tabela abaixo descreve ativos em aquisição/análise:

Imóvel	Tipo de Operação	Localização	ABL (m <sup>2</sup> )	Valor de Aquisição	Cap Rate	Status
1	Universidade	Minas Gerais	~11.800	R\$180 Milhões	8,62%	Proposta Vinculante Assinada
2	Universidade	Minas Gerais	~8.300			
3	Universidade	Goiás	~6.000			
4	Universidade	Rio de Janeiro	~13.000			
5	Escola	Rio de Janeiro	~2.400			

Nosso foco para aquisição são ativos em localizações estratégicas, com fácil acesso aos alunos, operações reconhecidas e com cursos de relevância dentro do seu contexto de ensino e quanto à real necessidade de aulas presenciais, notadamente os cursos das áreas de engenharia e saúde, atrelados à contratos de locação de longo prazo e inquilinos com bom risco de crédito.

A totalidade do nosso pipeline para o montante da oferta é formado por ativos já com propostas vinculantes assinadas, contratos recentemente firmados e com a totalidade das unidades já em operação quando analisadas no contexto da pandemia do COVID-19, com as operações atualmente atendendo a cerca de 8.200 alunos devidamente matriculados.

## 2. Premissas

### 2.1 Novas Aquisições:

- I. A partir do início do processo de captação o fundo já poderá realizar investimentos.
- II. Os **Imóveis** já possuem proposta vinculante assinada, no valor total de R\$ 180 milhões, tendo sido realizado o pagamento da primeira parcela (sinal), no valor de R\$ 1,8 milhões, com o restante do pagamento a ser quitado via captação de recursos da 4ª emissão, a ser quitada à vista, mediante conclusão satisfatória da *Due Diligence* e afastadas as condições resolutivas aplicáveis, e por meio de parcelamento do saldo remanescente ajustado à taxa de IPCA + 5,50 % a.a..
- III. Para estimativas de crescimento real de locação, foi estimado índice IPCA de 8,4% (1º ano) e 4,3% para os anos seguintes, conforme estimativas do Boletim Focus do Banco Central e da área de economia da gestora<sup>1</sup>.

### 2.2 Receitas

#### 2.2.1 Receitas de Locação

As receitas de locação foram orçadas conforme contratos de locação vigentes para os imóveis ocupados e com base da Renda Esperada definida na aquisição dos 5 (cinco) imóveis objetos de aquisição, definidos acima, de modo que o Fundo seguirá com 100% da sua área bruta locável (ABL) com ocupações e contratos vigentes.

#### 2.2.2 Receita Financeira

Para o caso das disponibilidades de caixa do fundo foi projetada a manutenção dos dividendos com as receitas financeiras em renda fixa, usando como base as projeções de taxa SELIC informadas no boletim Focus do Banco Central.

### 2.3 Despesas dos ativos

#### 2.3.1 Fundo de Reposição do Ativo

Foi considerado um Fundo de Reposição do Ativo (“FRA”) de 2% sobre a receita de locação dos ativos, para realizar os investimentos necessários que manterão os ativos do Fundo competitivos.

### 2.4 Despesas do Fundo

---

<sup>1</sup> <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20210827.pdf>  
<https://riobravo.com.br/Documents/Consenso/CONSENSO%20-%20Agosto%202021.pdf>

## 2.4.1 Custos da Oferta

<b>Custos da Distribuição</b>	<b>Montante (R\$) (*)</b>	<b>% sobre o total da Oferta (**)</b>
Apresentação ( <i>Roadshow</i> ) e Impressão de Prospectos.....	30.000,00	0,026
Taxas de Análise B3 .....	12.354,69	0,011
Comissão de Estruturação(***) .....	1.269.434,00	1,100
Tributos de Estruturação .....	135.584,26	0,117
Comissão de Distribuição (****) .....	2.423.464,91	2,100
Tributos de Distribuição .....	258.842,68	0,224
Taxa de Liquidação B3 .....	40.391,08	0,035
Assessores Legais .....	85.000,00	0,074
Despesas Gerais .....	20.000,00	0,017
Taxa para Registro na CVM .....	317.314,36	0,275
<b>Total dos Custos .....</b>	<b>4.592.385,99</b>	<b>3,979</b>

(\*) Valores com arredondamento de casas decimais. Não há valores relativos a tributos incidentes sobre os custos de remuneração das Instituições Participantes da Oferta a serem arcados pelos Investidores ou pelos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras.

(\*\*) Percentuais estimados com arredondamento de casas decimais, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas.

(\*\*\*) A Comissão de Estruturação será devida sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas.

## 2.4.2 Despesas Recorrentes

A principal despesa recorrente do Fundo é a taxa de administração e gestão (“**Taxa de Administração e Gestão**”), de modo que a Administradora e a Gestora recebem uma taxa equivalente a 0,70% ao ano sobre o valor correspondente ao preço de negociação das cotas do Fundo na B3 multiplicado pela totalidade das cotas emitidas,.

Na referida taxa estão inclusas, além da remuneração da Administradora, a remuneração do prestador de serviços de contabilidade do Fundo, escrituração de cotas e da Gestora. As demais despesas do Fundo, tais Taxa de Fiscalização da CVM e Taxa de Custódia, foram orçadas de acordo com o Fluxo de Caixa realizado nos últimos 12 (doze) meses.

## 2.5 Impactos da Pandemia do COVID-19

Ainda que a pandemia do COVID-19 não tenha sido totalmente controlada, o segmento educacional, e por consequência seus respectivos imóveis e centros de operação, já iniciaram a retomada das aulas presenciais, ainda que com algumas restrições, trazendo assim uma melhor perspectiva para o setor, principalmente para as operações voltadas para cursos técnicos, da engenharia e da saúde, onde as aulas práticas representam boa parte da grade curricular de ensino.

Em adição, e conforme pode ser observado no Anexo II do presente estudo, o Brasil é considerado um país com ampla frente de desenvolvimento do setor educacional, com as instituições privadas possuindo grande relevância nesse mercado, além do segmento imobiliário do setor costumeiramente apresentar as premissas de contratos atípicos, alto

coeficiente de aproveitamento dos terrenos e potencial de expansão, bom risco de crédito dos inquilinos e localizações com grande fluxo e com objetivo de criar uma identidade com o endereço.

### 3 Resultado

Diante das premissas expostas, espera-se um *Yield* médio de 9,42% a.a., para os 4 (quatro) anos seguintes à 4ª Emissão, com base no valor inicialmente estimado de R\$ 150,35 por cota, referente ao Preço de Emissão (Preço por Cota somado aos Custos Unitários de Emissão), conforme Fluxo de Caixa apresentado no **Anexo I**.

O *Dividend Yield* nominal esperado, por ano, para os próximos 4 anos será:

	Yield FII	% CDI <sup>1</sup>
<b>1º ano</b>	9,24%	150,28%
<b>2º ano</b>	9,23%	150,05%
<b>3º ano</b>	9,50%	154,47%
<b>4º ano</b>	9,72%	158,07%

Dividend Yield foi calculado com base na projeção do Resultado Caixa Gerado por cota, dividida pelo valor de emissão das cotas com custos de emissão.

<sup>1</sup> CDI considerado = 6,15% a.a baseado na data de análise (04/10/2021) - Bacen

**A RENTABILIDADE ACIMA SERÁ CONSIDERADA COMO PARÂMETRO PELA ADMINSTRADORA COMO MERO PARÂMETRO PARA RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO EM REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO.**

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.**

São Paulo, 06 de Outubro de 2021

*(as páginas seguem nas próximas páginas)*

*(resto da página foi intencionalmente deixado em branco)*

(Página 01/01 de assinaturas do “Estudo de Viabilidade” da 4ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional – FII)

Rio Bravo Investimentos LTDA.

**ANITA**  
**SPICHLER:27**  
Nome: **862128800**  
Cargo: **862128800**

Assinado de forma digital por ANITA  
SPICHLER:27862128800  
Dados: 2021.10.28 15:42:19 -03'00'

ALEXANDRE  
RODRIGUES DE  
OLIVEIRA:36897301809

Assinado de forma digital por ALEXANDRE RODRIGUES DE OLIVEIRA:36897301809  
Dados: 2021.10.28 11:46:23 -03'00'

---

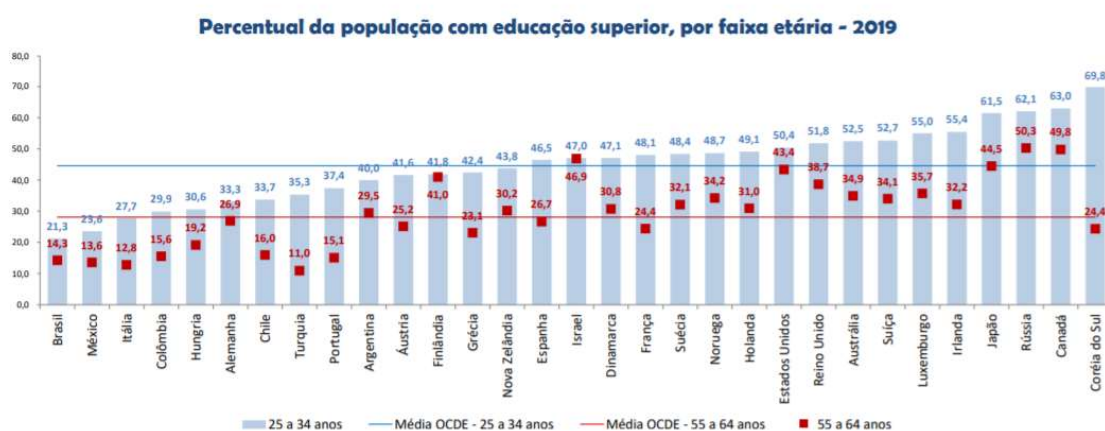
Nome:  
Cargo:

**Anexo I - Fluxo de Caixa**

<b>6ª Emissão - Valores em R\$ milhões</b>	<b>-</b>	<b>Ano 1</b>	<b>Ano 2</b>	<b>Ano 3</b>	<b>Ano 4</b>
<b>Fontes e Usos</b>					
Recursos de Oferta	115,4	0,00	14,57	0,00	16,51
Aquisições e Obrigações de Ativos		-1,74	-6,82	0,00	0,00
Fundo de Reposição de Ativos		-0,95	-0,97	-1,00	-1,05
Capex		-3,32	-3,67	-5,05	-16,75
<b>Resultado Caixa do Fundo Consolidado</b>					
Receitas Operacionais (Portfólio Atual)		31,34	32,69	34,09	35,56
Receitas Operacionais (Novas Aquisições)		15,92	15,95	16,03	16,72
Despesas do Fundo		-8,61	-8,80	-8,81	-8,57
Resultados Não Operacionais		0,53	0,67	0,39	0,61
<b>Resultado Caixa Gerado</b>		<b>39,18</b>	<b>40,51</b>	<b>41,70</b>	<b>44,32</b>
Resultado Caixa Gerado médio (R\$/cota)		1,16	1,16	1,19	1,22
<b>Yield Gerado/Cota de Emissão</b>		<b>9,61%</b>	<b>9,60%</b>	<b>9,88%</b>	<b>10,11%</b>
<b>Yield Gerado/Cota+Custos de Emissão</b>		<b>9,24%</b>	<b>9,23%</b>	<b>9,50%</b>	<b>9,72%</b>

## Anexo II – Visão Geral do Setor Educacional e Imobiliário

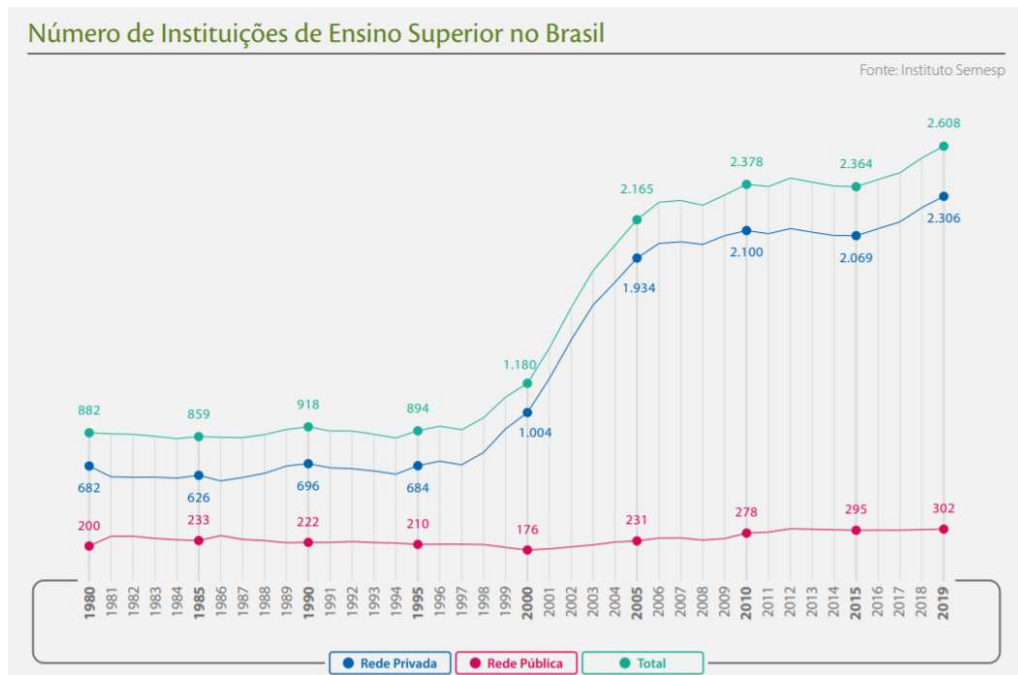
As pesquisas mais recentes e disponibilizadas pelo Instituto Nacional de Pesquisas Educacionais (INEP) ainda fazem referência ao período do término de 2019, portanto, antes do início da pandemia do COVID-19 que trouxe mudanças no perfil da educação mundial. Ainda assim, as informações históricas mostram que o Brasil ainda possui grandes desafios e necessidades de desenvolvimento educacional, considerando que, em 2019, o país ocupava a 84ª posição no ranking mundial em relação ao IDH, um reflexo dos contrastes econômicos e sociais de nossa realidade, com concentração de matrículas nos estados mais desenvolvidos, como São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, por exemplo. Como um dado adicional, o Brasil apresenta percentual da população com ensino superior abaixo da média dos países da OCDE, para as faixas de idade entre 25 e 34 anos e entre 55 a 64 anos, ratificando o longo caminho ainda a percorrer para o desenvolvimento da educação do país.



Fonte: [https://download.inep.gov.br/educacao\\_superior/censo\\_superior/documentos/2020/Apresentacao\\_Censo\\_da\\_Educacao\\_Superior\\_2019.pdf](https://download.inep.gov.br/educacao_superior/censo_superior/documentos/2020/Apresentacao_Censo_da_Educacao_Superior_2019.pdf)

Entre dados gerais do setor, a taxa de escolarização líquida do país (que mede o percentual de jovens de 18 a 24 anos matriculados no ensino superior em relação ao total da população da mesma faixa etária) é de apenas 18,1%, bem abaixo da “Meta 12” que o Plano Nacional de Educação quer atingir até 2024 (33%) – a taxa de escolarização brita é um pouco maior, 35,9%. Apesar do Brasil ter uma média de 2 milhões de concluintes no ensino médio anualmente, boa parte não chega ao ensino superior ou evadem antes do fim do curso.

Em auxílio ao desenvolvimento da educação, as instituições de ensino superior da rede privada concentram 75,8% das matrículas totais, sendo que, do total de alunos matriculados, 71,5% estão nos cursos presenciais. Depois de crescer 3,6% em relação ao ano de 2018, o número de instituições de ensino no país seguiu crescendo, chegando a um patamar de 2608 instituições.



Fonte: <https://www.semesp.org.br/wp-content/uploads/2021/06/Mapa-do-Ensino-Superior-Completo.pdf>

Outro fator relevante na transformação do ensino no país está no crescimento do Ensino à Distância – EAD, de modo que, antes mesmo do período da pandemia do COVID-19, o EAD já estava inserido no cotidiano do ensino. Contudo, um fator relevante a ser considerado está em quais os cursos onde será possível a educação a distância sem que haja perda na qualidade do ensino, principalmente nos cursos da área da saúde e exatas onde há uma maior necessidade de laboratórios para aulas práticas, além da interação entre alunos e professores dentro desses espaços.

Dessa forma, pode-se inferir que o EAD deverá sim ser uma ferramenta importante no desenvolvimento do ensino, contudo, sua inserção passa muito mais em trazer eficiência às universidades no aproveitamento do espaço, mas não necessariamente concorrendo diretamente com produtos mais sofisticados e de ticket mais alto que as instituições oferecem, que são os cursos presenciais, o que deverá manter a necessidade de investimentos constantes em unidades físicas, tanto para manutenção quanto para expansão das instituições.

Dentro do Censo da educação do Instituto Semesp, dos 20 cursos mais procurados nas redes privadas por perfil de ensino (presencial e EAD), a área de ciências humanas aparece como a mais demanda para o ensino à distância, com 17 cursos, sendo que, para o ensino presencial, 14 dos cursos mais procurados estão ligados à área da saúde e ciências exatas.



### Cursos Presenciais - Rede Privada

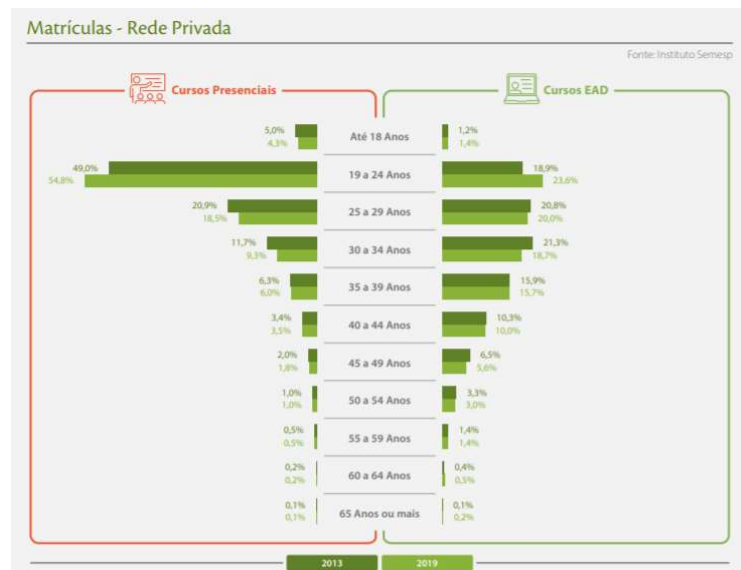
Curso	Matriculas	% Matriculas	Ingressos	% Ingressos
Direito	744.030	17,6%	235.490	15,5%
Administração	309.643	7,3%	114.641	7,6%
Enfermagem	251.450	5,9%	96.247	6,4%
Psicologia	242.595	5,7%	93.110	6,1%
Engenharia Civil	204.069	4,8%	45.167	3,0%
Pedagogia	171.289	4,0%	67.851	4,5%
Contabilidade	162.835	3,8%	56.371	3,7%
Fisioterapia	155.696	3,7%	54.880	3,6%
Medicina	125.712	3,0%	34.184	2,3%
Arquitetura e Urbanismo	124.085	2,9%	31.497	2,1%
Odontologia	109.931	2,6%	38.122	2,5%
Educação Física	108.974	2,6%	47.113	3,1%
Farmácia	108.788	2,6%	37.598	2,5%
Nutrição	105.834	2,5%	38.762	2,6%
Medicina Veterinária	84.982	2,0%	31.178	2,1%
Engenharia de Produção	82.783	2,0%	20.927	1,4%
Engenharia Mecânica	80.844	1,9%	24.538	1,6%
Sistemas de Informação	72.969	1,7%	35.392	2,3%
Biomedicina	69.052	1,6%	31.719	2,1%
Publicidade e Propaganda	62.792	1,5%	20.854	1,4%

### Cursos EAD - Rede Privada

Curso	Matriculas	% Matriculas	Ingressos	% Ingressos
Pedagogia	515.057	22,5%	278.971	17,9%
Administração	251.495	11,0%	160.563	10,3%
Contabilidade	151.110	6,6%	87.601	5,6%
Gestão de Pessoas	117.913	5,1%	89.303	5,7%
Educação Física	94.842	4,1%	75.003	4,8%
Serviço Social	86.391	3,8%	42.050	2,7%
Educação Física Formação de Professor	69.634	3,0%	36.675	2,4%
Gestão de Negócios	62.547	2,7%	43.569	2,8%
Sistemas de Informação	60.510	2,6%	46.872	3,0%
Logística	54.803	2,4%	42.184	2,7%
Gestão Comercial	43.106	1,9%	35.583	2,3%
Gestão Pública	42.268	1,8%	29.034	1,9%
Marketing	39.663	1,7%	34.599	2,2%
Enfermagem	39.324	1,7%	33.264	2,1%
Gestão Financeira	36.837	1,6%	29.904	1,9%
História Formação de Professor	36.497	1,6%	24.179	1,6%
Matemática Formação de Professor	30.121	1,3%	22.486	1,4%
Gestão Ambiental	22.209	1,0%	15.121	1,0%
Engenharia de Produção	21.672	0,9%	12.791	0,8%
Letras Português Formação de Professor	21.505	0,9%	14.470	0,9%

Fonte: <https://www.semesp.org.br/wp-content/uploads/2021/06/Mapa-do-Ensino-Superior-Completo.pdf>

Em complemento das análises comparativas entre o ensino presencial e à distância, o conceito de que as modalidades são complementares uma a outra fortalece na comparação entre o perfil do aluno matriculado. Na comparação entre os anos de 2013 e 2019, houve um aumento na presença de jovens entre 19 e 24 anos nos cursos presenciais, de cerca de 5,8 pontos percentuais, de modo que a base de alunos EAD é formada majoritariamente por alunos mais velhos, normalmente alunos que já estão inseridos no mercado de trabalho, com menor tempo disponível para deslocamento mas que só agora possuem as condições financeiras necessárias para a entrada na universidade.

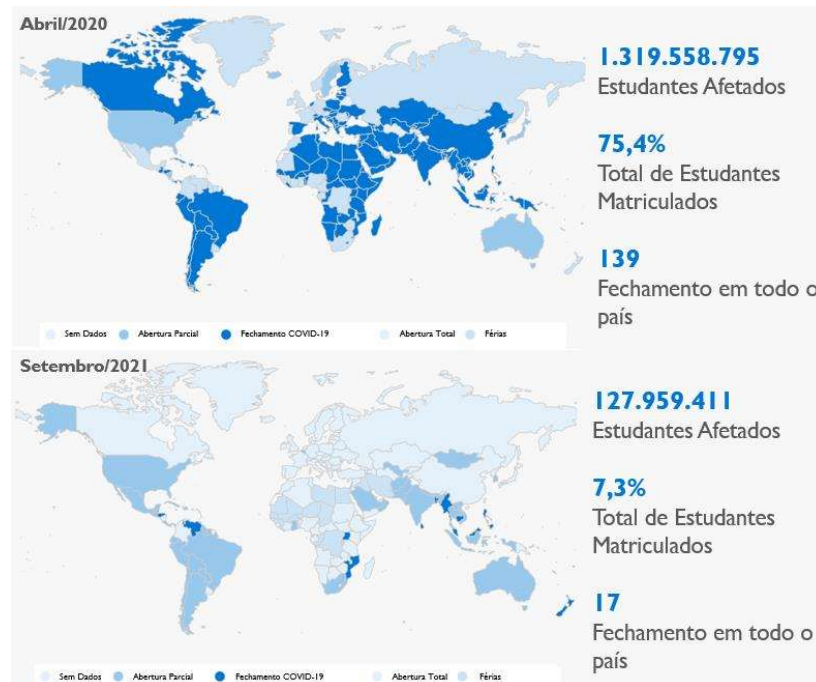


Fonte: <https://www.semesp.org.br/wp-content/uploads/2021/06/Mapa-do-Ensino-Superior-Completo.pdf>

## Monitoramento Global do Ensino na Pandemia COVID-19

Um ano e meio após o início da pandemia COVID-19, o número de estudantes ao redor do mundo que ainda sofrem com alguma restrição no retorno às aulas presenciais reduziu drasticamente, refletindo tanto o avanço na vacinação e controle da pandemia mas também reforçando o entendimento global de que o retorno presencial é de extrema importância no

desenvolvimento do ensino. O mapa abaixo demonstra o comparativo entre o período inicial da pandemia com o fim do mês de Setembro e o total de alunos afetados.



Fonte: <https://pt.unesco.org/covid19/educationresponse>

O fechamento das escolas e universidades trouxe um alto custo social e econômico em todas as comunidades, afetando não só os alunos mas também os familiares e professores, resultando em aspectos negativos, tais como: aprendizagem interrompida, impactos profissionais aos professores, necessidade de aperfeiçoamento do EAD, aumento das taxas de evasão escolar, isolamento social e desafios na mensuração e validação da aprendizagem, entre outros.

Diversas análises seguem sendo feitas ao redor do mundo com o objetivo de mensurar os impactos da pandemia no aprendizado mas em todas existe um censo comum de que houve um impacto significativo, principalmente com alunos do ensino fundamental e médio. Assim, os efeitos colaterais podem prejudicar as chances desses alunos de frequentar o ensino superior e, por fim, encontrar um emprego gratificante. Dados da consultoria McKinsey & Company sugerem que, a menos que haja uma retomada do ritmo de ensino, os alunos de hoje podem reduzir seus vencimentos ao longo da vida entre US\$49.000 e US\$ 61.000.

Assim, ponderando todas as demais adversidades que a pandemia trouxe à população, os efeitos cumulativos no ensino demonstram a importância do retorno às atividades presenciais, se utilizando do EAD como ferramenta complementar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VIII**

---

INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 4723

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL- FII	<b>CNPJ do Fundo:</b>	13.873.457/0001-52
<b>Data de Funcionamento:</b>	08/12/2011	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRRBEDCTF006	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.787.281,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Sim	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Outros <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	<b>CNPJ do Administrador:</b>	72.600.026/0001-81
<b>Endereço:</b>	AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B - 3ª ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	<b>Telefones:</b>	(11) 3509-6600
<b>Site:</b>	www.riobravo.com.br	<b>E-mail:</b>	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
<b>Competência:</b>	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda	03.864.607/0001-08	Av. Chedid Jafet, Nº 222 Bloco B 3º Andar - São Paulo - SP	11 35096600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S.	61..36.6.9/36/0-00	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 8º andar - São Paulo/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>  O Fundo tem por objeto a realização de investimentos com perspectiva de longo prazo em ativos imobiliários, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial, performados ou não-performados, tal como a possibilidade de adquirir terrenos para a edificação, notadamente destinados à atividade educacional, tais como universidades, faculdades, escolas técnicas, bem como a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e outros ("Ativos Imobiliários"). A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo levará em consideração critérios pré-estabelecidos, conforme a seguir descritos: I. A viabilidade para o exercício de atividade educacional; II. A certificação da conformidade documental e técnica dos imóveis para a destinação almejada; III. A solvência e idoneidade dos agentes envolvidos (administradores, empreendedores, condôminos, etc.); IV. A projeção de resultados financeiros favoráveis no longo prazo; V. A ponderação de outras variáveis que possam vir a influenciar nos resultados, na opinião da Instituição Administradora; VI. A viabilidade econômica e financeira para o investimento; VII. A relevância do imóvel para o(a) locatário(a). Além da observância dos critérios acima estabelecidos, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo deverão ser previamente auditados, quando necessário, mediante a realização de uma auditoria jurídica e técnica, sendo que deverão ser consideradas satisfatória, ao exclusivo critério da Instituição Administradora. O fundo permanece 100% alocado e possui em aberto o pagamento de R\$7.854.083,21 referente aos imóveis adquiridos e que serão pagos com recursos próprios do Fundo, disponíveis em caixa.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			

4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O Fundo registrou em 2020 um lucro de R\$ 23.037 milhões. As receitas de locação somaram R\$ 24.021 milhões.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	2020 foi um ano de profunda retração econômica devido à pandemia do Covid-19. Para reduzir o impacto da crise, o governo federal lançou diversos programas para garantir renda e emprego que se mostraram muito eficazes e que impulsionaram principalmente o consumo. O impacto fiscal foi grande e a dívida pública deve alcançar 90% do PIB neste ano. Por isso, 2021 será um ano fundamental para avançar em medidas como a PEC emergencial e reforma administrativa. A inflação, devido ao excesso de demanda causado pelo auxílio emergencial, aos preços internacionais de commodities e à depreciação do real, subiu para 4,52% (ante 4,31% em 2019), acima da meta de inflação de 2020 (4%). Os estímulos fiscais foram acompanhados de estímulos monetários sem precedentes. A SELIC que iniciou o ano em 4,5%, foi reduzida para 2%, uma nova mínima histórica. O nível recorde da SELIC impulsionou também os empréstimos imobiliários, que cresceram 12% em 2020 e que foram aplicados em aquisições e reformas de imóveis com a implementação do home office. Segundo o Sindicato da Habitação (Secovi), houve um crescimento de 4,5% nas vendas de unidades residenciais em comparação com 2019. Apesar da expansão residencial, a pandemia teve um impacto negativo sobre a ocupação de prédios comerciais. Segundo a consultoria Buildings, no mercado de locação, os imóveis corporativos de São Paulo atingiram 20% de vacância em 2020, frente aos 15% de vacância em 2019. Acreditamos que esse efeito seja temporário e esse mercado deve se recuperar gradualmente em 2021 com o retorno aos escritórios. A pandemia também prejudicou a performance dos fundos imobiliários em 2020. O IFIX chegou a perder 33% no pior momento da pandemia e mesmo com a recuperação ao final do ano, encerrou 2020 12% abaixo do nível máximo atingido no início do ano. Ao mesmo tempo, com a SELIC no nível historicamente baixo, houve aumento de 82% no número de investidores em FII, que chegou a 1,1 milhões de indivíduos.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
	O Fundo deverá continuar o seu plano de crescimento, prospectando ativos (i) bem localizados, (ii) com alta importância os locatários e com (iii) com bom risco de crédito. Ainda, o crescimento do Fundo trará mais liquidez no mercado secundário, além de uma maior diversificação geográfica.			
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICMV 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
	Cuiabá	46.600.000,00	SIM	0,00%
	São Luis	66.400.000,00	SIM	2,47%
	Ipatinga - Jequitibá	24.000.000,00	SIM	1,69%
	Av. Presidente Juscelino Kubitschek	99.200.000,00	SIM	0,81%
	Rua dos Timbiras	31.200.000,00	SIM	0,97%
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>			
	A Colliers International do Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, com marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Novembro de 2020. O ajuste valor justo das propriedades para investimento foi calculado com base no Laudo de Avaliação elaborado pela empresa Colliers International do Brasil (JLL Corretagem e Transações Imobiliárias Ltda foi a avaliadora em 2019). A metodologia utilizada para a avaliação do valor justo da propriedade para investimento em 2020 e 2019 foi a seguinte: Para a avaliação deste imóvel, a empresa avaliadora utilizou o método de renda, ajustado pelo Administrador considerando os custos das edificações projetadas. Para os imóveis avaliados, existe um contrato built-to-suit, onde o Fundo (proprietário do terreno) se dispõe a construir o empreendimento (com auxílio de uma construtora a ser contratada, para executar as obras de construção do Empreendimento) e, dessa forma, alugar para o locatário, cobrando um valor de locação por um período estabelecido de 180 meses iniciado em dezembro de 2011. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) Método utilizado: Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado, (b) Período de análise (10 anos) (10 anos em 2019), (c) Taxa de desconto (8,50 a 9,50% ao ano) (8,5% ao ano em 2019), (d) Taxa de capitalização (6,75% ao ano) (11,00% ao ano em 2019). (e) Vacância financeira de 1,5% nos 10 anos do fluxo considerado (0,00% nos 10 anos de fluxo considerado em 2019).			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP www.riobravo.com.br			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
	As solicitações podem ser feitas nos emails: ri@riobravo.com.br, Administracaofii@riobravo.com.br e fiirendaeducacional@riobravo.com.br			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
	Os cotistas do Fundo poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.			

<b>11. Remuneração do Administrador</b>					
<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>					
Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,7% (sete décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, provisionada mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. O valor de mercado será calculado com base na média dos preços de fechamento da cota do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, pagos no dia 15 (quinze) de cada mês e reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), apurado e divulgado pela Fundação Gerulio Vargas (FGV), tendo como base o mês de dezembro, haja vista que o funcionamento do Fundo iniciou-se em 01/12/2011.					
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>			
2.030.236,28	0,76%	0,70%			
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	PAULO ANDRE PORTO BILYK	<b>Idade:</b>	56		
<b>Profissão:</b>	Adminstrador de Empresas	<b>CPF:</b>	8930378854		
<b>E-mail:</b>	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	<b>Formação acadêmica:</b>	Adminstrador de Empresas		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	01/07/1994		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Rio Bravo Investimentos	2019 até a presente data	Chief Enterprise Officer	Investimentos Imobiliários		
Rio Bravo Investimentos	2015 a 2018	Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
<b>Qualquer condenação criminal</b>					
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	10.451,00	1.635.910,00	91,53%	60,80%	30,74%
Acima de 5% até 10%	1,00	151.371,00	8,47%	0,00%	8,47%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>					
<b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>					
<b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
<a href="https://riobravo.com.br/governanca-corporativa">https://riobravo.com.br/governanca-corporativa</a>					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de</b>					



	<b>informações, se for o caso.</b>
	Não possui informação apresentada.
<b>16.</b>	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>
	Não possui informação apresentada.

<b>Anexos</b>
<a href="#">5.Riscos</a>

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**MINUTA DO PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA  
DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL - FII**



+55 11 3121-5555  
[www.luzcapitalmarkets.com.br](http://www.luzcapitalmarkets.com.br)  
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®