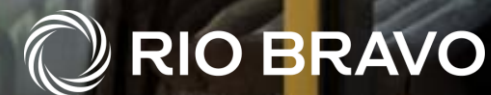


O fundo que faz parte  
da sua vida.

## Rio Bravo Renda Varejo **RBVA11**

6ª emissão de cotas

Aqui  
tem  
**RBVA11**



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

## | OFERTA E CRONOGRAMA

## Principais características

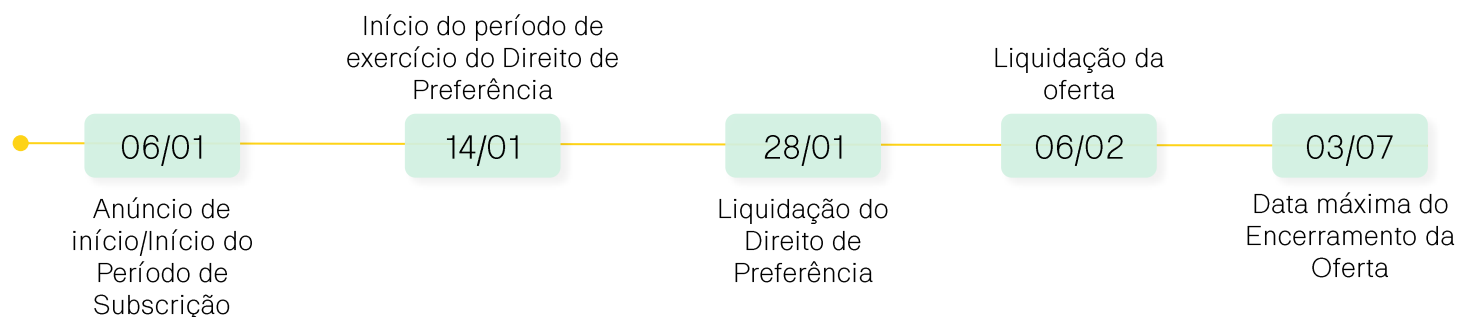
R\$ 10,68/cota

Preço de Subscrição

R\$ 80.000.003,46

Montante Total

10,1% a.a.

Yield projetado<sup>1</sup> da emissãoCronograma<sup>2</sup>

## | OBJETIVOS DA OFERTA

## Ganho de diversificação

➤ Aquisição de 3 ativos: **importante diluição de risco e ganhos de diversificação** de inquilino, setor de atuação, região, tipo de imóvel e tipo de contrato.

➤ Entrada em mais um **novo setor de atuação**

## Aumento da renda recorrente

➤ Aquisição de ativos a um **cap rate superior** ao **cap rate** implícito do fundo

➤ **Impacto positivo** na receita recorrente no fundo

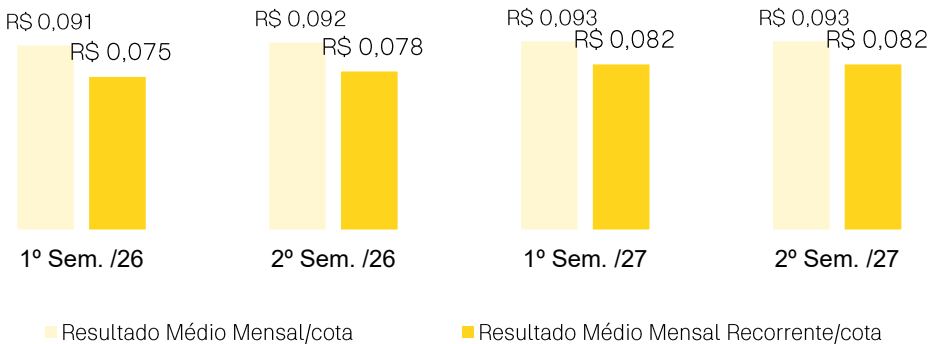
<sup>1</sup> Considera a projeção de distribuição de rendimentos de R\$ 0,09/cota/mês no primeiro semestre de 2026 dividido pelo Preço de Subscrição (resultado anualizado). <sup>2</sup> Cronograma tentativo resumido. Datas referentes a 2026.

| BENEFÍCIOS DA OFERTA

Destaques

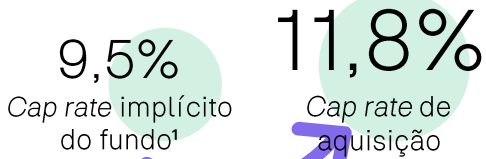
- **Aumento do resultado recorrente** com aquisição em *cap rate* médio de 11,8%
- Aumento do portfólio com **contratos atípicos** para mais 60% do fundo
- Entrada em **novo segmento** marca o 14º setor de atuação: Foodhall

Resultado Estimado pós-emissão

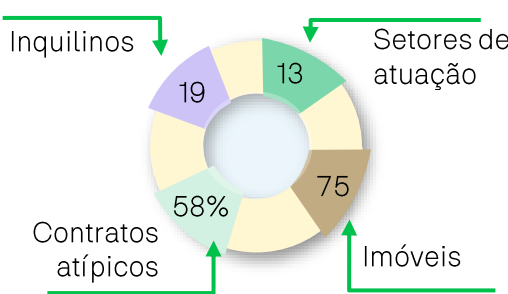


Pipeline

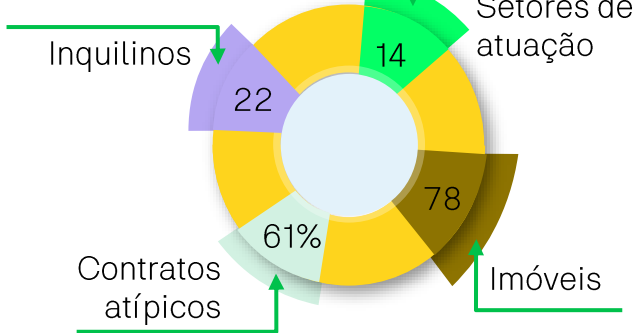
| LOCALIZAÇÃO                      | IMÓVEIS | VOLUME            | ABL (m²) | CAP RATE | SEGMENTO                     |
|----------------------------------|---------|-------------------|----------|----------|------------------------------|
| Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP | 2       | 90 milhões        | 16.660   | 12,3%    | Educacional atípico e varejo |
| São Paulo/SP                     | 1       | 30 milhões        | 2.223    | 9,0%     | Foodhall                     |
| Total                            | 3       | ~ R\$ 120 milhões | ~18.880  | 11,8%    | 3 setores                    |



PRÉ-EMIÇÃO



PÓS-EMIÇÃO



¹Cap rate implícito considera os valores de locação dos imóveis locados (preços nominais), somados aos valores de locação projetados para imóveis vagos considerando premissas de mercado. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Além disso, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

## | DESTAQUES DO FUNDO

RBVA11,  
consistência  
que  
**atravessa  
ciclos.**

1

Gestão ativa comprovada

- **Gestão ativa comprovada:** capacidade de **transformação do portfólio** com compras oportunísticas e vendas que operam o ciclo imobiliário.
- **Geração de valor com giro de portfólio:** estratégia de venda ativo por ativo com otimização do resultado e **+R\$ 250 milhões gerados em imóveis vendidos.**
- **Visão imobiliária pioneira e inovadora:** antecipação a movimentos de mercado e histórico de diversificação significativa.

2

13 anos de mercado

- **Track record e consistência:** fundo imobiliário com **13 anos de atuação e geração de renda**, que já superou diversos ciclos de mercado e ciclos completos de contratos atípicos de 10 anos, com renovações bem-sucedidas.
- Gestão experiente que atua junta há mais de 13 anos, com **dois sócios à frente do fundo.**
- **Profundo conhecimento do mercado varejista**, com análises setoriais específicas em conjunto com o time de crédito e de renda variável da Rio Bravo.

3

Grande diversificação

- **Fundo de renda varejo pioneiro** com cobertura nacional e tese de varejo AAA: **77 ativos** espalhados pelo país.
- **13 setores de atuação no varejo:** alimentar, vestuário, esportivo, educacional, bancário, investimentos, casa e construção, bem-estar, incorporação, conveniência, corporativo, alimentação (restaurante) e *self storage*.
- **Grandes empresas como locatárias:** Pão de Açúcar, Renner, Centauro, Assaí Atacadista, Santander, Caixa, Cogna, Itaú, Plano&Plano, Portobello e Pernambucanas.

<sup>1</sup>Fonte: Rio Bravo, disponível no relatório gerencial do Fundo referente a novembro/2025 e acessível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1076013>

# RBVA11

é um fundo de gestão ativa que investe em um **portfólio diversificado de imóveis voltados para operações de varejo de rua** com objetivo de gerar renda imobiliária de longo prazo.

## Tese de investimento

Fundamento imobiliário: visa a aquisição de imóveis com atributos valiosos para o varejo

Visa a extração de valor com venda oportunística de ativos

Visa a diversificação do portfólio de imóveis e exposição setorial

## RBVA11

13 diferentes setores no portfólio: do mercado à academia

Tese de varejo AAA: imóveis mais resilientes a longo prazo

Forte presença nacional

13 anos gerando renda mensal

19 inquilinos de grande nome no mercado

Gestão ativa e transparente com 25 anos de experiência

 RIO BRAVO

<sup>1</sup>Fonte: Rio Bravo, disponível no relatório gerencial do Fundo referente a novembro/2025 e acessível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1076013>



Fundo multi-asset de varejo:  
estrutura pulverizada e  
capilaridade



Imóveis em regiões  
consideradas estratégicas  
para o varejo



Tipologia mais flexível para  
operações diversas de  
varejo



*Upside* de rendimentos  
com resultados  
extraordinários



Potencial de diversificação  
setorial no varejo



Estrutura de capital  
equilibrada

<sup>1</sup>Fonte: Rio Bravo, disponível no relatório gerencial do Fundo referente a novembro/2025 e acessível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1076013>

## Pilar 1: fundamento imobiliário

Classificação dos imóveis por **tipologia do varejo**: objetivo de entender qual o tipo de exposição de marca e necessidades da operação a que o imóvel atende.<sup>1</sup>

Essa diferenciação do ponto de vista imobiliário é importante para entender a atratividade do imóvel, seu risco e retorno potencial e ter uma comercialização assertiva.

Portfólio de imóveis de qualidade, bem localizados, com **atributos valorizados pelo varejo**, o que traz flexibilidade para mudar a operação instalada nos ativos.

A atratividade dos imóveis permite rápida absorção da vacância em momentos de troca de locatário.

## Varejo

- A conversão de vendas é o principal objetivo da varejista
- Foco em trazer capilaridade para empresas de varejo distribuindo produtos/serviços em pontos de vendas em diversos locais economicamente viáveis
- Exemplo de imóveis varejo: atacarejos, moda, artigos esportivos

## Varejo Triple A

- O encantamento do cliente é o principal objetivo da varejista
- Imóvel possui valor agregado através do grande potencial de exposição de marca
- Tipicamente localizado nas principais avenidas e ruas do país
- Exemplos de imóveis triple A: lojas flagship, lojas conceito, lojas de experiência



Operação bancária

que já foi transformada pela gestão em:



Supermercado



Self storage



Estúdio de pilates/academia



Stand de vendas imobiliárias



Restaurante



Corporativo

<sup>1</sup>Fonte: Rio Bravo, disponível no relatório gerencial do Fundo referente a novembro/2025 e acessível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1076013>

## Pilar 2: extração de valor com vendas

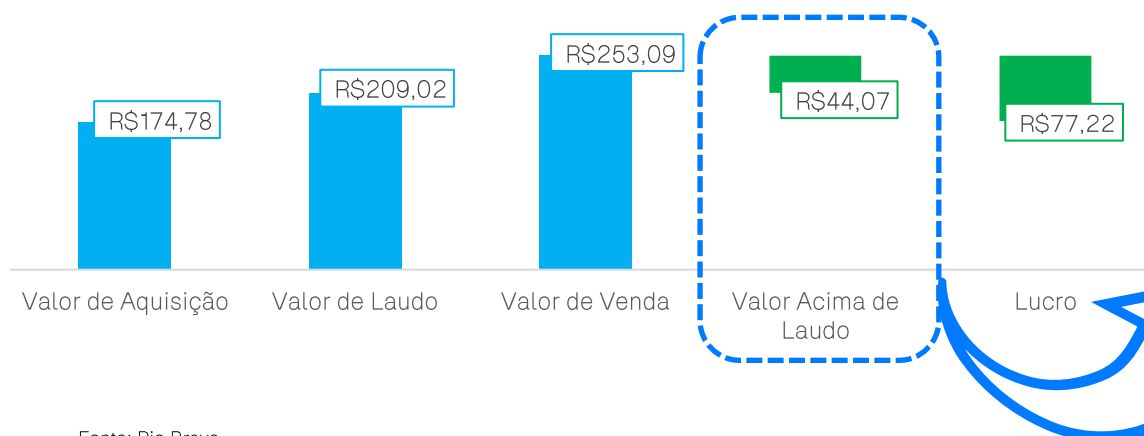
A estratégia de extração ou destravamento de valor é a realização da **venda oportunística de imóveis com o giro do portfólio**.

A gestão busca alienar ativos menos estratégicos ou já maduros no seu ciclo imobiliário por valores não só acima dos preços de aquisição, como também acima de laudo de avaliação. Com isso, o Fundo pode **extrair valor no ciclo imobiliário completo**, optando, prioritariamente por **imóveis não core**.

Essa estratégia só é possível tendo em vista a expertise da gestora em construir um **portfólio valioso e longo**, que seja valioso para o varejo e que já tenha passado pelo ciclo de valorização imobiliária e pelo teste do tempo.

Com isso, é possível realizar um **trabalho de comercialização assertivo**. As vendas com lucro impactam positivamente o resultado não recorrente e fazem parte da distribuição de rendimentos.

Histórico de Venda<sup>1</sup> (milhões)



**26**  
Vendas

**15% a.a.**  
TIR<sup>1</sup>

**R\$ 77 milhões**  
Lucro

Extração de  
valor  
na prática

Quando o Fundo vende um imóvel acima do valor de laudo, ele realiza um ganho que não estava refletido no balanço, já que o ativo é contabilizado pelo valor do laudo de avaliação. Esse excedente entra como resultado da venda e representa uma extração de valor adicional para o cotista.

Fonte: Rio Bravo.

<sup>1</sup>Histórico de vendas considera o período de maio/2019 a novembro/2025. Disponível no relatório gerencial do Fundo referente a novembro/2025 e acessível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1076013>

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

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

### Pilar 3: diversificação como fortaleza

A gestão vem aumentando de forma relevante a diversificação de inquilinos e a exposição a diversos setores do varejo nos últimos anos: **a flexibilidade dos imóveis e gestão ativa é capaz de atrair os mais diversos setores do varejo.**

A qualidade dos ativos do Fundo tem a **capacidade de atrair locatários de grande porte e baixo risco de crédito**: grandes inquilinos, principalmente empresas de capital aberto e de grande porte.

### Principais setores de atuação



Casa e  
Construção



Varejo  
alimentar



Bancário



Bem-estar



Conveniência



Esportivo



Investimento



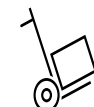
Incorporação  
imobiliária



Restaurante



Educacional



Self storage



Vestuário



Corporativo

Maior inquilino representa cerca de 20% do ativo investido.

13 setores de  
atuação

Nenhum setor representa mais de 25% do ativo investido.

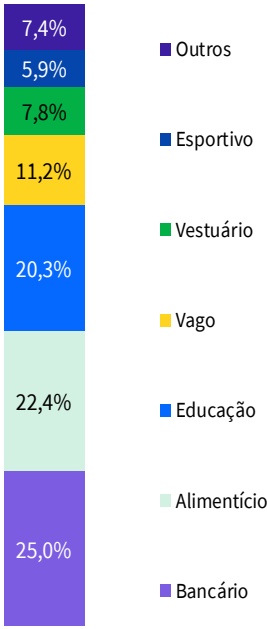
<sup>1</sup>Fonte: Rio Bravo, disponível no relatório gerencial do Fundo referente a novembro/2025 e acessível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1076013>

Pilar 3: diversificação como fortaleza

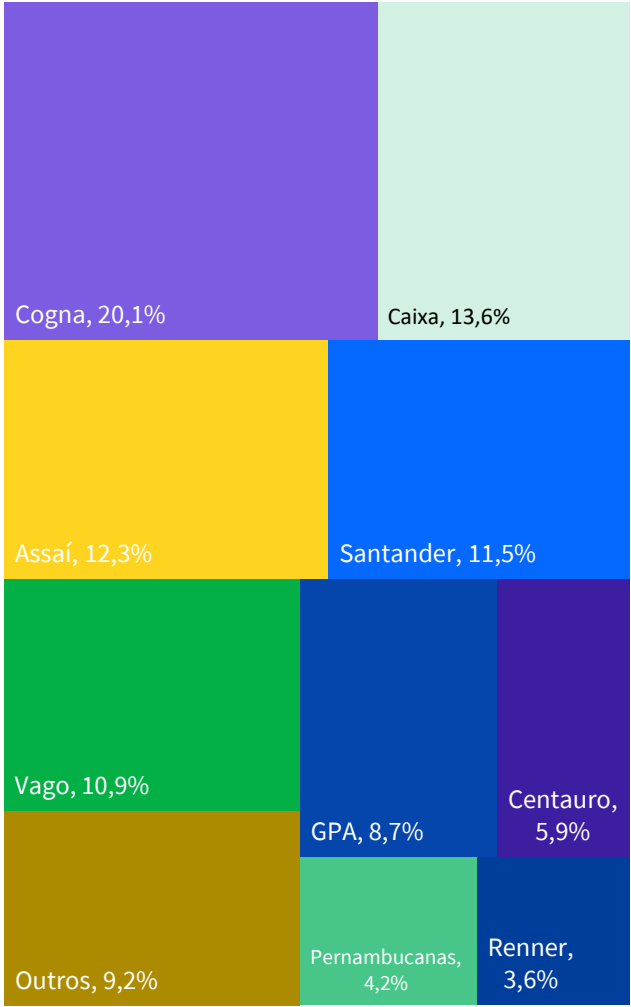
Principais locatários



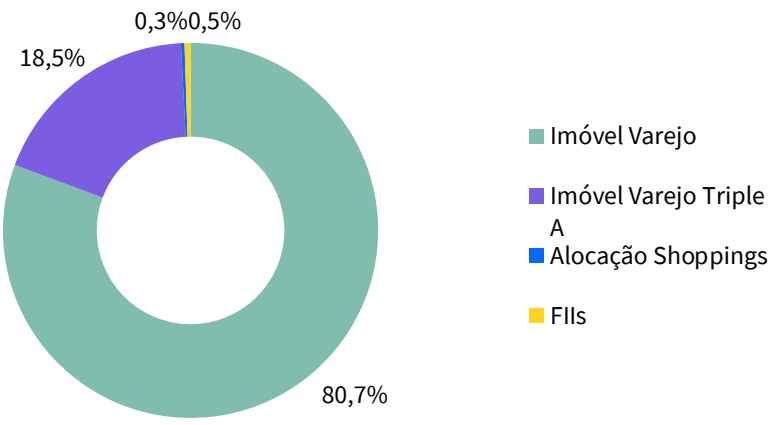
Setor (% Ativo)<sup>1</sup>



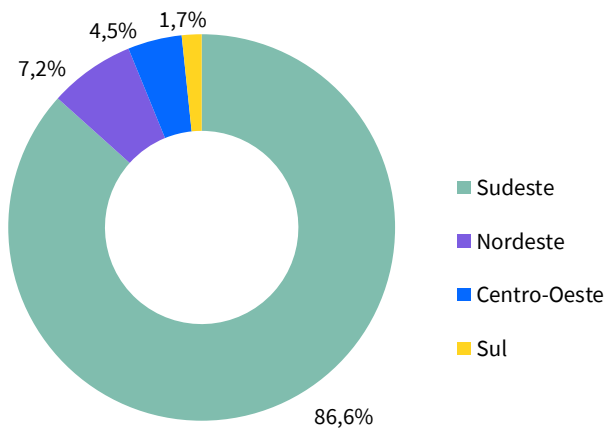
Locatários (% do Ativo)



Tipologia (%Ativo)



Região (% receita)



<sup>1</sup>Fonte: Rio Bravo, disponível no relatório gerencial do Fundo referente a novembro/2025 e acessível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1076013>

## | GESTÃO ATIVA – ÚLTIMOS ACONTECIMENTOS

**Novas locações:** é a capacidade de gerar renda em diferentes cenários.

Outubro – **Nova Locação** “Fan Food” na Av. Paulista  
10 anos de contrato e novo setor (restaurante)

Outubro – **Nova locação** “Confialtiva” no imóvel até então ocupado pelo Santander  
Rápida absorção da vacância e ingresso em novo setor (corporativo)

2025

Maio

Agosto

Outubro

Dezembro

Maio – **Venda** imóvel Santa Cecília  
TIR 17,7% a.a. – Lucro 110,3%

Agosto – **Venda** imóvel São Mateus  
Venda 29,4% acima de laudo

Outubro – **Venda** Barra Funda e Nilo Peçanha | TIR 15,2% e 21,2% a.a.

Outubro – **Venda** Iguatemi Faria Lima  
Preço de venda +R\$ 98 mil/m²

Outubro – **Venda** imóvel São Gonçalo  
25ª venda do fundo

Dezembro – **Devolução** de 3 imóveis para CEF  
Lucro de +R\$ 17MM e TIR de 16,9% a.a.

**Vendas:** lucros que se refletiram diretamente em resultados positivos para o Fundo.

<sup>1</sup>Fonte: Rio Bravo, disponível nos seguintes Fatos Relevantes e Comunicados ao Mercado:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1010170>, <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1018776>, <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=899684>, <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=962748>, <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1008444>, <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1017695>, <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1018289> e <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1055835>

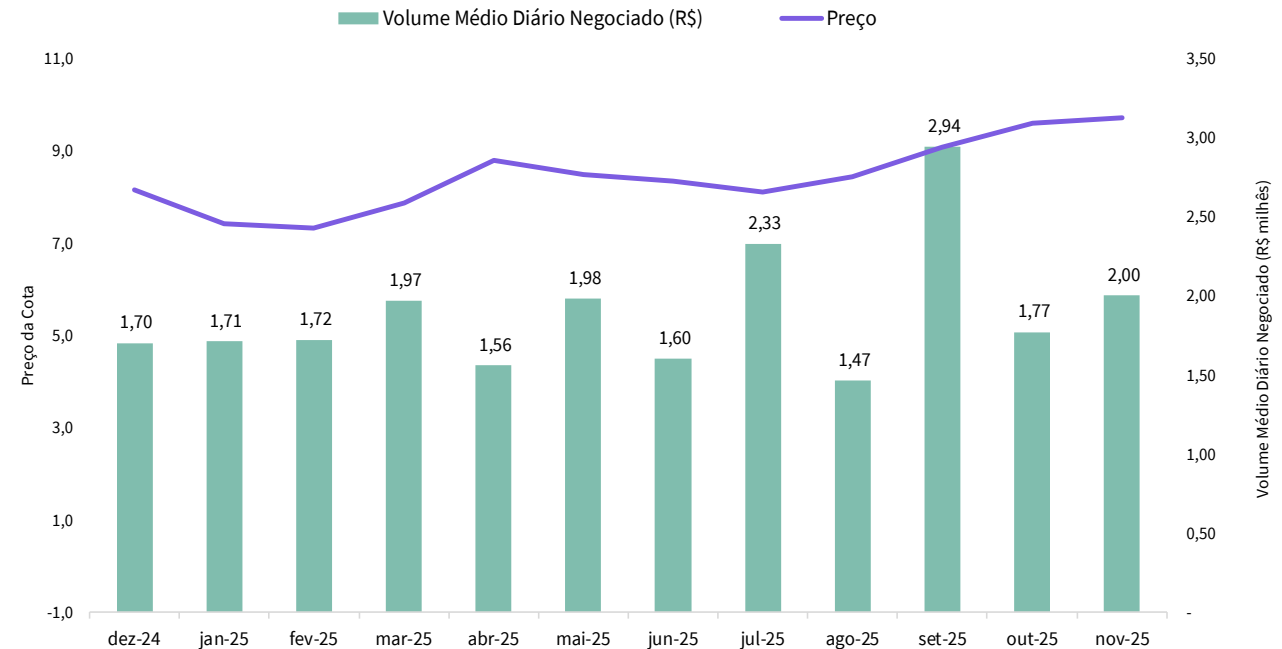
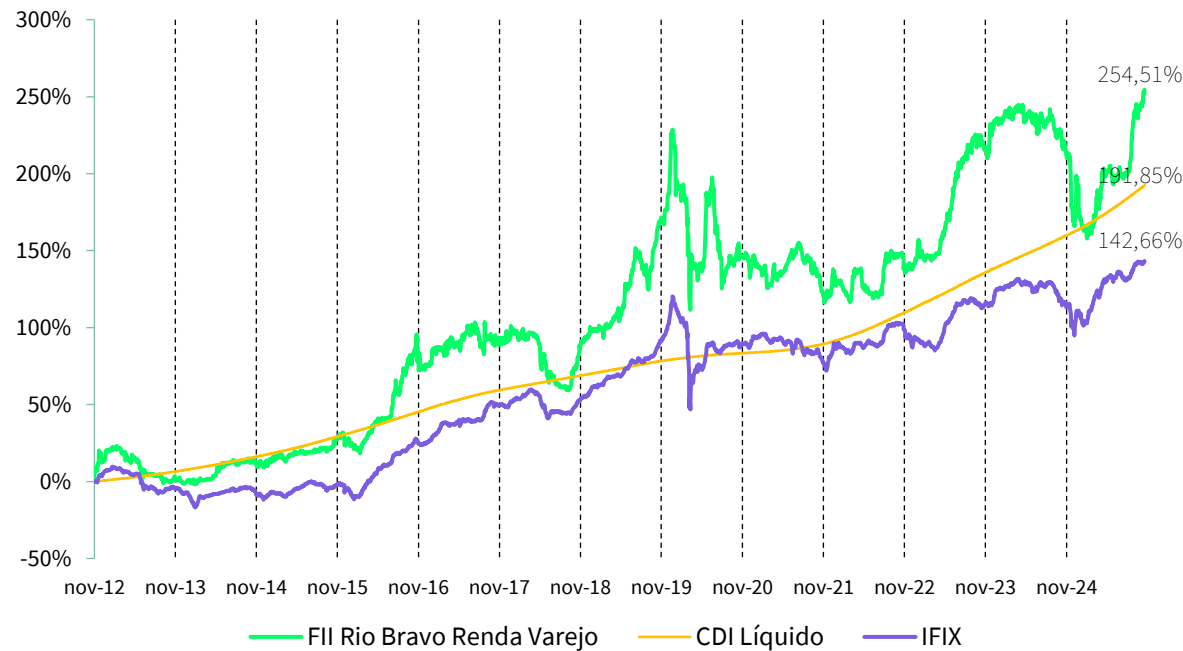
LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

## | GESTÃO ATIVA – COTA

Rentabilidade consistente acima do IFIX

Aumento da liquidez, com aumento da média móvel 12 meses de 23%.

## Rentabilidade desde o Início



<sup>1</sup>Fonte: Rio Bravo, disponível no relatório gerencial do Fundo referente a novembro/2025 e acessível em <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1076013>

Rentabilidade da cota calculada considerando o preço de cota a mercado ajustado por proventos. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. CDI líquido considera 15% de IR.

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

## | VAREJO – TENDÊNCIAS E OPORTUNIDADES

### ✓ Varejo como plataforma completa

Deixa de ser apenas ponto de venda e se torna um ecossistema integrado de relacionamento, experiência e serviços.

### ✓ Conexão com o cliente em todos os momentos

Plataforma de aquisição e relacionamento, orientada por dados, para atrair, engajar e fidelizar.

### ✓ Experiência ativa e digital

Ambientes que oferecem conveniência, interação e conteúdo, transformando a jornada do consumidor.

### ✓ Hub logístico e serviços complementares

Eficiência operacional e soluções que ampliam valor para clientes e parceiros.

### ✓ Mais do que vender, gerar valor

O varejo se posiciona como protagonista na vida do consumidor, integrando tecnologia, logística e engajamento.

Experiência



Hub Logístico



Hub de Serviços



## | VAREJO – TENDÊNCIAS E OPORTUNIDADES

Principais pontos de avaliação imobiliária em um fundo de varejo:



Qualidade do inquilino



Tipo de contrato de locação



Boa localização em região consolidada



Imóvel com boa disposição e fachada ampla

Por que o RBVA11 está bem posicionado para aproveitar essa tendência:

### Flexibilidade

✓ Foco no tijolo (qualidade do imóvel, localização, qualificações técnicas) e sua **capacidade de se adaptar e acompanhar o dinamismo do varejo**. Foco em garantir boas locações ao longo do tempo,.

✓ O imóvel de rua pode ter várias operações ao longo da vida, o que **gera valor no longo prazo na tese imobiliária**.

### Maturidade

✓ Fundo de 13 anos que já passou por muitos testes, como o de ciclos imobiliários e de contratos, que permitem **reciclagem constante do portfólio e destravamento de valor**.

✓ A venda sistemática também libera caixa para novas oportunidades de alocação imobiliária, em busca de **novos ciclos imobiliários e novas oportunidades de surfar o dinamismo do setor**.



## | SOBRE A RIO BRAVO

Somos uma gestora de investimentos independente focada em ativos reais com atuação em imóveis, crédito, infraestrutura, ações e multiestratégia.

Fundada por Paulo Bilyk e Gustavo Franco, há 25 anos somos investidores fundamentalistas de longo prazo.

Gerimos R\$ 12,3 bilhões de recursos no Brasil para investidores de todos os tamanhos, individuais e institucionais, domésticos e internacionais.

**S&P Global**  
Ratings

Classificação  
'AMP-2' (Forte)

Fonte: Rio Bravo. Data-base: novembro/2025



ESTRATÉGIAS

- Investimentos imobiliários
- Crédito
- Infraestrutura
- Ações e multiestratégia

SERVIÇOS

- Estruturação de crédito
- Serviços fiduciários
- Carteira administrada tokenizada

SOLUÇÕES

- Soluções de investimentos para clientes institucionais



## | NOSSA LIDERANÇA



Gustavo Franco

SENIOR ADVISOR

**Sócio-fundador.** Foi presidente do Banco Central do Brasil, diretor da Área Internacional do banco e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Gustavo teve participação central na formulação e operacionalização do Plano Real, bem como nos debates associados à estabilização e às reformas que se seguiram.

Tem 18 livros publicados, incluindo temas econômicos em Machado de Assis, Fernando Pessoa, Goethe e Shakespeare, e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas. Participa e participou de conselhos consultivos e administrativos em empresas como Nubank, Banco Daycoval, Multiplan e Pottencial Seguradora. É bacharel (1979) e mestre (1982) em economia pela PUC-RJ e PhD (1986) pela Harvard University.



Paulo Bilyk

CEO E CIO

**Sócio-fundador.** Foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual, onde liderou as atividades de finanças corporativas. Começou sua carreira na Itautec Informática. Foi membro do conselho supervisor da Fletcher School of Law and Diplomacy da Tufts University e participou ativamente da organização não-governamental de apoio à educação pública Parceiros da Educação.

Participou do Conselho de Administração da Metalúrgica Gerdau e da empresa Plascar. Graduiu-se em Administração Pública pela FGV-SP (1987) e é Master of Arts in Law and Diplomacy pela Fletcher School, Tufts University (1992).

Fonte: Rio Bravo. Data-base: novembro/2025

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

## | INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- A Rio Bravo é pioneira e uma das principais gestoras de investimentos imobiliários do Brasil<sup>3</sup>.
- Atuamos desde a estruturação até a administração e a gestão ativa de FIs, seguindo estratégias para gerar valor sustentável e de longo prazo para os investidores.
- Equipe de gestão do RBVA11 conta com dois sócios da Rio Bravo que trabalham juntos há mais de 13 anos atuando em FIs.



Sócia e Diretora  
19 anos de atuação em FIs



Sócio e Gestor  
13 anos de atuação em FIs

**+ R\$ 10,3 bilhões** em AUM<sup>1</sup>  
Na estratégia de Investimento Imobiliário

**+ R\$ 4,9 bilhões** em AUM<sup>2</sup>  
Alocação no setor de varejo e shopping center

Presença em  
fundos de tijolo,  
papel e  
multiestratégia

Time de real estate  
100% dedicado ao  
segmento

Originação ativa e  
proprietária de  
operações  
imobiliárias e de  
crédito

Capacidade de  
ajustar portfólios e  
estratégias em  
cenários adversos

Processos robustos de  
decisão e comitês  
independentes

<sup>1</sup>Considera patrimônio líquido de novembro/25 dos fundos imobiliários administradores e/ou geridos pela Rio Bravo.

<sup>2</sup>Considera patrimônio líquido de novembro/25 dos fundos imobiliários RBVA11, SHPH11, ABCP11, ELDO11, SHOP11 e BVAR11 que têm atuação da Rio Bravo como gestora e/ou administradora fiduciária.

<sup>3</sup>De acordo com o Ranking de gestores da Anbima disponível em <https://data.anbima.com.br/publicacoes/ranking-de-gestores-de-fundos-de-investimento>. Top 10 gestoras por patrimônio líquido na categoria FIs conforme dados de novembro/2025.

Fonte: Rio Bravo.

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





# Disclaimer

O presente material não foi auditado e as informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere, bem como apresenta informações resumidas e não é um documento completo. Quaisquer projeções, avaliações de conjuntura ou estimativas de mercado indicadas nesta apresentação são baseadas em certas premissas, refletem as visões da Gestora e não foram verificadas de forma independente e, portanto, não devem ser interpretadas como um indicativo dos eventos reais que ocorrerão ou como garantia de rentabilidade futura. Outros eventos que não foram levados em consideração e/ou que não estão sob o controle da Gestora podem ocorrer e exercer impacto significativo no desempenho dos investimentos do fundo.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e/ou nos demais Documentos da Oferta.

Cabe salientar que a expectativa de retorno apresentada no presente estudo não configura promessa ou garantia de rentabilidade por parte do Administrador, Gestora, Coordenador Líder ou ainda pela CVM.

Para realização deste estudo foram utilizadas premissas da Gestora referentes ao mercado de cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") e dos Ativos que poderão integrar a carteira do Fundo, além de estimativas de indicadores econômicos divulgados pelo Banco Central do Brasil ou por outras instituições de referência.

Os resultados apresentados são frutos de simulações com base em determinadas premissas, que serão detalhadas ao longo do presente estudo. Os resultados reais podem ser significativamente diferentes, na hipótese de uma ou mais premissas não apresentarem comportamento de acordo com os números utilizados no presente estudo.

As informações aqui contidas são de caráter informativo, bem como não se trata de qualquer tipo de análise ou aconselhamento para a realização de investimento, não devendo ser utilizadas com esses propósitos, nem entendidas como tais. A Gestora não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações aqui divulgadas. Os investimentos em fundos estão sujeitos a riscos específicos de mercado.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, da gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o regulamento, o Formulário de Informações Complementares e os documentos da oferta antes de investir, especialmente a seção "Fatores de Risco" constante do regulamento.

As informações presentes neste estudo são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes, sendo assim, os cenários apresentados não são garantia de rentabilidade.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Material de Apoio devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade ou consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas objeto da Oferta. As informações dispostas neste Material De Apoio não devem substituir a leitura cuidadosa do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme descritos neste Material e nos Documentos da Oferta.



# Disclaimer

Este material consiste em material de apoio e não deve ser confundido com os demais documentos da oferta. As informações contidas neste material de apoio estão em consonância com o regulamento do Fundo e sua política de investimento, mas não os substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste material de apoio quanto do regulamento, com especial atenção para as seções relativas ao objetivo, à política de investimento do Fundo e aos fatores de risco aos quais o Fundo está exposto. O investimento no Fundo consiste em um investimento de risco.

Este Material De Apoio é exclusivamente baseado nas informações prestadas pela Gestora na data de 06 de janeiro de 2026. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material De Apoio, o Coordenador Líder não tem ou terá qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material De Apoio, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material De Apoio, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Este Material De Apoio apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento do Fundo, em especial a seção "Fatores de Risco" junto dos demais documentos da Oferta, antes de decidir investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e nos documentos da Oferta, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.

A administradora e a gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas, ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a este. Qualquer rentabilidade esperada prevista nos documentos da oferta não representará nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. A presente oferta não contará com classificação de risco. Não será devida pelo Fundo, pela administradora e/ou pela gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a remuneração esperada com o investimento no Fundo ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo. O registro da oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua administradora, de sua gestora, de seu objetivo e de sua política de investimento, dos valores mobiliários e demais ativos que integrarão sua carteira ou, ainda, das cotas a serem distribuídas. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade das cotas a serem distribuídas.

Classificação ANBIMA: Tijolo, renda, gestão ativa

Público-alvo: Investidores Profissionais

A classe tem por objetivo preponderante, no longo prazo, obter ganho de capital e fonte de renda por meio da exploração dos ativos da classe, visando, como consequência, a valorização de suas cotas. A classe poderá, ainda, alienar ativos imobiliários, com foco em ganho de capital.

# Disclaimer

O investimento no Fundo apresenta riscos, que devem ser avaliados pelo investidor antes da decisão de investimento no Fundo. Os principais fatores de risco são:

Risco de vacância e renegociação de aluguéis

A desocupação de imóveis, a rescisão de contratos ou a renegociação em condições menos favoráveis pode reduzir a receita imobiliária, a distribuição de rendimentos e o valor dos ativos.

Risco de inadimplência e de crédito dos locatários

A capacidade financeira dos inquilinos de honrar aluguéis, encargos e garantias pode se deteriorar, gerando atrasos, perdas e custos de cobrança, além de impacto na distribuição.

Risco de concentração de ativos e locatários

A carteira pode ter exposição relevante a determinados imóveis, regiões, setores ou inquilinos. Eventos adversos específicos (fechamento de loja âncora, piora de praça, mudança de estratégia do inquilino) podem gerar impacto material no Fundo.

Risco de mercado e liquidez das cotas e dos imóveis

As cotas podem apresentar oscilação de preço e baixa liquidez no mercado secundário. A venda de imóveis pode ocorrer com deságio ou demorar, principalmente em cenários de juros altos ou menor apetite por imóveis comerciais.

Risco regulatório, tributário e de governança/operacional

Mudanças na regulação ou na tributação aplicável a FIs podem afetar retornos e distribuições. Além disso, riscos operacionais (documentação, contencioso, seguros, manutenção, adequações e sinistros) podem gerar despesas extraordinárias e perdas.

Em função de seu público-alvo, foi dispensada divulgação de prospecto e da lâmina da Oferta para a realização desta Oferta, nos termos dos artigos 9º, I e 23, §1º da Resolução CVM 160. Demais informações sobre o Fundo ou sobre a Oferta, poderão ser localizadas nos endereços abaixo:

- (i) Administrador e Coordenador Líder: [www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br) (neste website acessar “Produtos”, clicar em “Imobiliário”, e em seguida selecionar “Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o documento desejado).
- (ii) CVM: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução 160”, digitar no campo “Emissor” “Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o documento desejado).
- (iii) Fundos.NET, administrado pela B3: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website clicar em “Fundos Registrados”, buscar e acessar por “Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento desejado).
- (iv) B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Rio Bravo Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada – 6ª Emissão (Oferta Apenas para Investidores Profissionais)” e, então, localizar o documento desejado).

# Aqui, o futuro é concreto.

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3o andar, CJ.32  
04551-065, São Paulo - SP - Brasil  
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600



OUVIDORIA  
0800 722 9910  
[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)

