

## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

**Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, sob o Rito Automático de Registro de Distribuição**

*Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

| ALERTAS                                                         |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risco de                                                        | [x] perda do principal                                                                                                       | O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.                                                                                                                                       |
|                                                                 | [ ] responsabilidade ilimitada                                                                                               | A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.                                                                                                                                                                                            |
|                                                                 | [x] falta de liquidez                                                                                                        | A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                 | [x] produto complexo                                                                                                         | A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto. |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático | A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DAS COTAS. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta         |                                                                                                                                                           | Mais informações       |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>A. Valor Mobiliário</b>                |                                                                                                                                                           |                        |
| <b>a.1) Quantidade ofertada</b>           | 10.000 (dez mil) Cotas                                                                                                                                    | Capa do Prospecto      |
| <b>a.2) Preço unitário</b>                | R\$ 1.000,00 (mil reais)                                                                                                                                  | Capa do Prospecto      |
| <b>a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)</b> | R\$ 10.000.000 (dez milhões de reais)                                                                                                                     | Capa do Prospecto      |
| <b>a.4) Lote suplementar</b>              | Não                                                                                                                                                       | Seção 2.6 do Prospecto |
| <b>a.5) Lote adicional</b>                | Não                                                                                                                                                       | Seção 2.6 do Prospecto |
| <b>Qual mercado de negociação?</b>        | <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> – Segmento Listado                                                                                                 | Seção 2.4 do Prospecto |
| <b>Código de negociação</b>               | <b>FRRE11</b>                                                                                                                                             | Capa do Prospecto      |
| <b>B. Outras informações</b>              |                                                                                                                                                           |                        |
| <b>Emissor</b>                            | <b>RIO REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA</b><br>CNPJ: 63.745.126/0001-05<br>Classe de cotas: única               | Capa do Prospecto      |
| <b>Administrador</b>                      | <b>ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>CNPJ: 16.695.922/0001-09<br>Site: <a href="https://idsf.com.br/">https://idsf.com.br/</a>    | Capa do Prospecto      |
| <b>Gestor</b>                             | <b>FACT INVESTMENTS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b><br>CNPJ: 17.480.662/0001-09<br>Site: <a href="https://factinvest.com.br/">https://factinvest.com.br/</a> | Capa do Prospecto      |

| 2. Propósito da Oferta                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mais informações       |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA, em conformidade com a Política de Investimento da Classe. Destaca-se que não há limites de concentração por ativo, podendo, portanto, o Fundo investir hipoteticamente em um único imóvel, conforme a sua estratégia de gestão.                                                                                                                                                                           | Seção 3.1 do Prospecto |
| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mais informações       |
| Informações sobre o gestor                     | A carteira da Classe é gerida pela FACT INVESTMENTS GESTÃO DE RECURSOS LTDA., devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.939, de 12 de abril de 2013.                                                                                                                                                                                                                                            | Seção 16 do Prospecto  |
| Informações sobre o administrador              | A Classe é administrada pela ID SERVIÇOS FINANCEIROS CTVM S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para prestação dos serviços de <b>(a)</b> administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021; <b>(b)</b> custódia de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.749, de 30 de junho de 2014; e <b>(c)</b> escrituração de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.047, de 31 de agosto de 2021. | Seção 16 do Prospecto  |

| Sumário dos principais riscos do fundo                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Probabilidade                                                                                                 | Impacto financeiro                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Riscos macroeconômicos e política governamental</b><br>Alterações nas taxas de juros, inflação, política fiscal ou crises econômicas podem impactar o mercado imobiliário, seja reduzindo valor dos imóveis ou alterando a vacância, prejudicando os resultados dos ativos e consequentemente, as distribuições de rendimentos aos cotistas. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor |

| Sumário dos principais riscos do fundo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Probabilidade                                                                                                                | Impacto financeiro                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>2. Risco de crédito</b></p> <p>A Classe está exposta aos riscos de crédito das contrapartes que realizem negócios imobiliários com a Classe, sobretudo locatários ou arrendatários de imóveis da Classe, bem dos emissores dos demais ativos da Classe. Alterações nas condições financeiras dessas contrapartes podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos da Classe.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior</p> <p><input type="checkbox"/> Média</p> <p><input type="checkbox"/> Menor</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior</p> <p><input type="checkbox"/> Média</p> <p><input type="checkbox"/> Menor</p> |
| <p><b>3. Riscos relacionados à rentabilidade dos imóveis e à concentração da carteira</b></p> <p>A rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, direta ou indiretamente, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pela Classe e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Tal risco poderá ser majorado pelo fato de não haver qualquer limite de concentração em relação a quantidade, localização geográfica ou tipo dos imóveis investidos.</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior</p> <p><input type="checkbox"/> Média</p> <p><input type="checkbox"/> Menor</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior</p> <p><input type="checkbox"/> Média</p> <p><input type="checkbox"/> Menor</p> |
| <p><b>4. Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel</b></p> <p>A Classe poderá não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes do(s) imóvel(is) nos quais a Classe vier a investir, direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda de imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas à manutenção dos imóveis, que usualmente são atribuídas aos locatários dos Imóveis, poderão comprometer a rentabilidade da Classe.</p>                                                                  | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior</p> <p><input type="checkbox"/> Média</p> <p><input type="checkbox"/> Menor</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Maior</p> <p><input type="checkbox"/> Média</p> <p><input type="checkbox"/> Menor</p> |

| Sumário dos principais riscos do fundo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Probabilidade                                                                                                 | Impacto financeiro                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5. Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta</b><br>O Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário e de ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe será consistente com as perspectivas informadas no Prospecto. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor |

| 4. Principais Informações sobre o valor mobiliário       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Mais informações       |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |
| <b>Principais características</b>                        | As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas. Todos os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias da Classe. | Seção 2.2 do Prospecto |
| <b>Prazo de duração do fundo</b>                         | Indeterminado                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Seção 16 do Prospecto  |
| <b>Restrições à livre negociação</b>                     | Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação durante o prazo de duração da Oferta. Não haverá restrições à revenda após a divulgação do Anúncio de Encerramento.                                                                                     | Seção 7.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta                                               |                                                                                                                                                                                                                                | Mais informações       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)</b>                                        | Público em geral                                                                                                                                                                                                               | Seção 8.2 do Prospecto |
| <b>Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.</b>                      | Não há direito de preferência nesta emissão, pois se trata da 1ª emissão de cotas da Classe.                                                                                                                                   | Seção 6.2 do Prospecto |
| <b>Qual o valor mínimo para investimento?</b>                                                            | 1 (uma) Cota, equivalente a R\$ 1.000,00.                                                                                                                                                                                      | Seção 2.5 do Prospecto |
| <b>Como participar da oferta?</b>                                                                        | Durante o Período de distribuição, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.                 | Seção 8.5 do Prospecto |
| <b>Como será feito o rateio?</b>                                                                         | Por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação.                                                                                                                                                                          | Seção 8.5 do Prospecto |
| <b>Como poderei saber o resultado do rateio?</b>                                                         | Mediante comunicação do Coordenador Líder, por meio do Anúncio de Encerramento.                                                                                                                                                | Seção 8.5 do Prospecto |
| <b>O ofertante pode desistir da oferta?</b>                                                              | Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.                                                           | Seção 7.3 do Prospecto |
| <b>Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?</b> | IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.                                                                                                              | Seção 16 do Prospecto  |
| <b>Indicação de local para obtenção do Prospecto</b>                                                     | <b>ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.:</b><br><a href="https://idsf.com.br/">https://idsf.com.br/</a> (neste website acessar "Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", | Seção 5.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta | Mais informações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | <p>clicar em “Ver Mais”, em seguida selecionar o documento da Oferta que deseja visualizar).</p> <p><b>FACT Investments Gestão de Recursos Ltda.:</b></p> <p><b><a href="https://factinvest.com.br/">https://factinvest.com.br/</a></b><br/>(neste <i>website</i> acessar “Relatórios”, clicar em “Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, em seguida selecionar o documento da Oferta que deseja visualizar).</p> <p><b>Comissão de Valores Mobiliários:</b></p> <p><a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a><br/>(neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada).</p> <p><b>Fundos.NET, administrado pela B3:</b></p> <p><a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a><br/>(na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao</p> |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta |                                                                                                                                                                   | Mais informações               |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                            | sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).                                                                                                          |                                |
| <b>Quem são os coordenadores da oferta?</b>                | ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Coordenador Líder).                                                                                           | Capa e Seção 14.2 do Prospecto |
| <b>Outras instituições participantes da distribuição</b>   | Não há outras instituições participantes da distribuição além do Coordenador Líder.                                                                               | Seção 11.1 do Prospecto        |
| <b>Procedimento de colocação</b>                           | Melhores esforços.                                                                                                                                                | Seção 2.1 do Prospecto         |
| <b>Qual o período de reservas?</b>                         | Não se aplica.                                                                                                                                                    | Seção 8.4 do Prospecto         |
| <b>Qual a data da fixação de preços?</b>                   | A fixação de preços foi realizada no Instrumento de Alteração do Fundo, de 30 de dezembro de 2025.                                                                | Seção 2.5 do Prospecto         |
| <b>Qual a data de divulgação do resultado do rateio?</b>   | Na data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.                                                                                                       | Seção 5.1 do Prospecto         |
| <b>Qual a data da liquidação da oferta?</b>                | Até o encerramento do Período de Distribuição.                                                                                                                    | Seção 5.1 do Prospecto         |
| <b>Quando receberei a confirmação da compra?</b>           | Na data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.                                                                                                       | Seção 5.1 do Prospecto         |
| <b>Quando poderei negociar?</b>                            | Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção da autorização enviada pela B3. | Seção 7.1 do Prospecto         |