LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução CVM 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 responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.
	[x] falta de liquidez	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] 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
A. Valor Mobiliário		
a.1) Quantidade ofertada	10.000 (dez mil) Cotas	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R$ 1.000,00 (mil reais)	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	Seção 2.6 do Prospecto
a.5) Lote adicional	Não	Seção 2.6 do Prospecto
Qual mercado de negociação?	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** – Segmento Listado	Seção 2.4 do Prospecto
Código de negociação	**FRRE11**	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	**RIO REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** CNPJ: 63.745.126/0001-05 Classe de cotas: única	Capa do Prospecto
Administrador	**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** CNPJ: 16.695.922/0001-09 Site: https://idsf.com.br/	Capa do Prospecto
Gestor	**FACT INVESTMENTS GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** CNPJ: 17.480.662/0001-09 Site: https://factinvest.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos da Oferta destinam-se, prioritariamente, ao pagamento da parcela à vista, de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), do preço de aquisição de 1 (um) imóvel identificado, localizado na Estrada dos Bandeirantes, nº 2.020, Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ (Imóvel-Alvo), pelo preço total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), cujo saldo será pago em 10 (dez) parcelas mensais com os rendimentos do próprio imóvel. O Imóvel-Alvo é de propriedade da Investca Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade controlada por Rafael Rodrigues Alves da Rocha, sócio da Gestora. A sua aquisição configura conflito de interesses e dependerá de aprovação prévia da assembleia de cotistas, a ser convocada após o encerramento da Oferta, para a qual os investidores poderão, facultativamente, outorgar procuração; se não aprovada, os recursos serão aplicados DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA, em conformidade com a Política de Investimento da Classe, que não prevê limites de concentração por ativo.	Seções 3.1 e 3.2 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 CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para prestação dos serviços de **(a)** administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021; **(b)** custódia de valores mobiliários,	Seção 16 do Prospecto

	conforme Ato Declaratório nº 13.749, de 30 de junho de 2014; e **(c)** escrituração de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.047, de 31 de agosto de 2021.	

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. *Riscos macroeconômicos e política governamental* 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.	[x] Maior [ ] Média [ ] Menor	[x] Maior [ ] Média [ ] Menor
2. *Risco de crédito* 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 como 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.	[x] Maior [ ] Média [ ] Menor	[x] Maior [ ] Média [ ] Menor
3. *Riscos relacionados à rentabilidade dos imóveis e à concentração da carteira* 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.	[x] Maior [ ] Média [ ] Menor	[x] Maior [ ] Média [ ] Menor

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
4. Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel 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.	[x] Maior [ ] Média [ ] Menor	[x] Maior [ ] Média [ ] Menor
5. Risco de conflito de interesses na aquisição do imóvel-alvo O imóvel do pipeline indicativo pertence a sociedade controlada por sócio da Gestora. A sua aquisição depende de aprovação da assembleia de cotistas, que poderá não ocorrer, e o preço não resulta de negociação entre partes independentes, podendo não corresponder ao que seria obtido com terceiros.	[x] Maior [ ] Média [ ] Menor	[x] Maior [ ] Média [ ] Menor

4. Principais Informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	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

Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação durante o prazo de duração da Oferta. As Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 a partir da data definida no formulário de liberação, divulgado posteriormente ao Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		**Mais informações**
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Público em geral	Seção 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há direito de preferência nesta emissão, pois se trata da 1ª emissão de cotas da Classe.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	Não há valor mínimo de investimento, vedada a subscrição de frações de Cotas (1 (uma) Cota corresponde a R$ 1.000,00). O valor máximo por Investidor é de R$ 1.000.000,00 (1.000 Cotas).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Distribuição, com início previsto para 11 de novembro de 2026, observado o prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da disponibilização do Prospecto, nos termos do artigo 59, § 1º, inciso I, da Resolução CVM 160, 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

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Como será feito o rateio?	Por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação, observado o limite máximo de 1.000 (mil) Cotas (R$ 1.000.000,00) por Investidor.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder, por meio do Anúncio de Encerramento.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim. A Oferta poderá ser revogada caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, que acarretem aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, inciso III, da Resolução CVM 160. Por se tratar de oferta sob o rito de registro automático, a revogação prescinde de manifestação prévia da SRE, sendo divulgada por meio de comunicado ao mercado, apresentado pelo Sistema SRE e divulgado nos locais previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160 (item 2.3.1 do Ofício-Circular/ANUAL-2026-CVM/SRE). Com a revogação, a Oferta e os atos de aceitação tornam-se ineficazes, com devolução dos valores eventualmente integralizados, na forma do artigo 68 da Resolução CVM 160.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto

Indicação de local para obtenção do Prospecto	**ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.:** **https://idsf.com.br/** (neste *website* acessar "Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", clicar em "Ver Mais", em seguida selecionar o documento da Oferta que deseja visualizar). **FACT Investments Gestão de Recursos Ltda.:** **https://factinvest.com.br/** (neste *website* acessar "Relatórios", clicar em "Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", em seguida selecionar o documento da Oferta que deseja visualizar). **Comissão de Valores Mobiliários:** https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* 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 "2026", 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). **Fundos.NET, administrado pela B3:** https://www.gov.br/cvm/pt-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	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
	de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).	
Quem são os coordenadores da oferta?	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Coordenador Líder).	Capa e Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Não há outras instituições participantes da distribuição além do Coordenador Líder.	Seção 11.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Não se aplica.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação de preços foi realizada no Instrumento Particular de Deliberação dos Prestadores de Serviços Essenciais do Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (Instrumento de Aprovação da Oferta), de 16 de outubro de 2026.	Seção 2.5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Na data do Procedimento de Alocação ou no dia anterior à sua realização, conforme o cronograma divulgado no Prospecto.	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Qual a data da liquidação da oferta?	A liquidação está prevista para 16 de novembro de 2026 (data indicativa, sujeita ao cronograma estimado da Oferta). Em caso de colocação da totalidade das Cotas, a liquidação poderá ocorrer a partir de 12 de novembro de 2026, não se aplicando o prazo mínimo de 3 (três) Dias Úteis de distribuição previsto no artigo 59, § 4º, da Resolução CVM 160. O Período de Distribuição tem data máxima de encerramento em 30 de abril de 2027.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	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

Autorregulação ANBIMA Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA Administração Fiduciária
Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos
Autorregulação ANBIMA Coordenadores de Ofertas Públicas