FATO RELEVANTE

RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 15.576.907/0001-70
Código de Negociação das Cotas: RBVA11
Código ISIN: BRRBVACTF006

Registro da Oferta n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/005 em 06 de janeiro de 2026

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("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 "Coordenadora Líder"), na qualidade de instituição administradora do **RIO BRAVO RENDA VAREJO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob n° 15.576.907/0001-70 ("Fundo"), em cumprimento ao quanto disposto no art. 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral a realização da distribuição pública primária de cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Sexta Emissão", respectivamente), a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") em rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do inciso VII, alínea "a", do artigo 26 da Resolução CVM 160 ("Oferta"), conforme aprovada através do "Ato do Administrador", considerando o disposto no item 4.4 do Anexo I do regulamento do Fundo ("Regulamento"), cujos termos e condições estão detalhados abaixo.

SOBRE A OFERTA

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos demais documentos da Oferta.

(a) ***Número da emissão.*** A presente emissão representa a 6ª (sexta) emissão de Novas Cotas do Fundo;

(b) ***Estruturadora.*** A oferta contará com a participação da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP 04.551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08, na qualidade de estruturadora;

(c) ***Tipo de Distribuição.*** Primária;

(d) ***Montante Total da Oferta***. Até R$ 80.000.003,46 (oitenta milhões, três reais e quarenta e seis centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), considerando apenas o Preço de Emissão, e R$ 80.756.147,16 (oitenta milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, cento e quarenta e sete reais e dezesseis centavos), considerando o Preço de Subscrição, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais;

(e) ***Quantidade Total de Novas Cotas***. Até 7.561.437 (sete milhões, quinhentas e sessenta e uma mil, quatrocentas e trinta e sete) Novas Cotas da 6ª Emissão, podendo a quantidade de Novas Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentada em razão da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);

(f) ***Montante Mínimo***. O montante mínimo da Oferta será de R$ 25.999.990,28 (vinte e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais e vinte e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2.457.466 (dois milhões, quatrocentas e cinquenta e sete mil, quatrocentas e sessenta e seis) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta");

(g) ***Lote Adicional.*** O Montante Inicial da Oferta pode será aumentado em até 50% (cinquenta por cento), ou seja, em até 3.780.718 (três milhões, setecentos e oitenta mil, setecentos e dezoito) ("Cotas Adicionais"), perfazendo o montante adicional de até R$ 39.999.996,44 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, até a data de encerramento da Oferta. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pela Administradora e/ou pelo Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta;

(h) ***Preço de Emissão.*** R$ 10,58 (dez reais e cinquenta e oito centavos) por Nova Cota, atribuído com base no valor patrimonial da cota em 31 de outubro de 2025 ("Preço de Emissão");

(i) ***Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta.*** Será cobrada uma taxa de distribuição no valor de R$ 0,10 (dez centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,945% (novecentos e quarenta e cinco milésimos por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária") a ser paga pelos Cotistas que adquirirem Novas Cotas no âmbito da Oferta, adicionalmente ao Preço de Emissão. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para pagamento de todos os custos da Oferta; 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 acima, o Fundo arcará com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

(j) ***Preço de Subscrição***. Corresponde ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que corresponde ao valor de R$ 10,68 (dez reais e sessenta e oito centavos);

(k) ***Investimento Mínimo.*** Cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, 1 (uma) Nova Cota, correspondentes a R$ 10,68 (dez reais e sessenta e oito centavos), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima no caso de Distribuição Parcial.

(l) ***Demais taxas***. Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas;

(m) ***Destinação dos recursos.*** Observada a política de investimento do Fundo descrita no Regulamento e os Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas da Sexta Emissão definidos abaixo, os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão destinados à aquisição de imóveis e demais Ativos Alvo, conforme definidos no artigo 2.1 do Regulamento, sendo o pipeline meramente indicativo dos potenciais Ativos Alvo identificados pela Administradora, e que estão em diferentes estágios de negociação pelo Fundo, observado que a destinação de recursos abaixo indicada é estimada e não configura compromisso do Fundo e/ou da Administradora em relação à efetiva aplicação, observado que a Administradora buscará aplicar os recursos segundo a ordem de prioridade abaixo:

Ativo Alvo	Prioridade	Localização	Cap Rate Médio	Valor Aproximado (em R$ milhões)	Ônus aproximado (em R$ milhões)
A e B	1	Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP	12,5%	90	40
C	2	São Paulo/SP	9,0%	30	-

(n) ***Número de séries.*** Série única;

(o) ***Colocação e Procedimento de Distribuição***. A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob a coordenação da **Coordenadora Líder**, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;

(p) ***Critério de Rateio***. Caso seja verificado que a quantidade total de Cotas subscritas, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, excedeu o valor remanescente de Cotas não colocado anteriormente durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, já considerando o Lote Adicional, todas as ordens recebidas no dia que se verificou o excesso de demanda (independente do horário de recebimento), serão rateadas de forma discricionária, pela Coordenadora Líder, a seu exclusivo critério.

(q) ***Público- Alvo.*** As Novas Cotas da 6ª Emissão serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, de acordo com a definição constante do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), sendo "Investidores Profissionais": (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes ("Investidores Profissionais");

(r) ***Registro para Distribuição e Negociação das Cotas***. As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário via Escriturador e (ii) registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

(s) ***Distribuição Parcial.*** Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

(t) ***Direito de Preferência***. Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no fechamento do mercado do dia 09 de janeiro de 2026 ("Data de Corte") e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o exercício do Direito de Preferência com as seguintes características:

(i) período para exercício do Direito de Preferência: os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, (i) a partir de 14 de janeiro de 2026, inclusive, e até 27 de janeiro de 2026, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante a Coordenadora Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, e (ii) a partir de 14 de janeiro de 2026, inclusive, e até 28 de janeiro de 2026, inclusive, junto ao Escriturador das cotas do Fundo ("Período de Exercício do Direito de Preferência" e "Escriturador", respectivamente), por meio dos e-mails FIIRendaVarejo@riobravo.com.br e RI@riobravo.com.br, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, qual seja, 28 de janeiro de 2026 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, isto é, em 29 de janeiro de 2026, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") no Fundos.Net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e da Administradora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

(ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: os Cotistas que possuírem Novas Cotas do Fundo no encerramento do mercado na Data de Corte terão Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas. As Novas Cotas adquiridas a partir do dia 10 de janeiro de 2026, inclusive, não farão jus ao Direito de Preferência e serão negociadas ex-subscrição.

(iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data de Corte, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 0,0484263436637109. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e

(iv) negociação do Direito de Preferência: considerando as restrições relacionadas à Oferta previstas na Resolução CVM 160, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência.

(u) **Sobras e Montantes Adicional**. Não será permitido no âmbito da Oferta o exercício do Direito de Subscrição de Sobras ou Montante Adicional, caso existam Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;

(v) ***Período de Distribuição***. As Novas Cotas da 6ª Emissão deverão ser distribuídas ("Período de Distribuição") (a) no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a critério da Administradora e Coordenadora Líder, mediante o cancelamento do saldo de valores mobiliários não colocado, no caso de distribuição parcial, desde que em valor superior ao Montante Mínimo; ou (b) até a distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta, inclusive as Cotas Adicionais; conforme artigo 76 da Resolução CVM 160; o que ocorrer primeiro, sendo que o resultado da Oferta será divulgado mediante a publicação de anúncio de encerramento da distribuição ("Comunicado de Encerramento da Oferta").

(w) ***Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 6ª Emissão***. As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelos Cotistas, do respectivo documento de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou na data de liquidação da Oferta (a ser definida), conforme previsto nos respectivos documentos de subscrição, conforme o caso, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou ao Escriturador pelo Preço de Subscrição, observado que a Administradora poderá permitir que os Investidores que detenham direitos creditórios em face do Fundo integralizem as Novas Cotas em moeda corrente nacional, mediante a compensação do valor devido em razão da integralização com o valor de referido crédito, sendo certo que, em caso de integralização mediante a compensação de direitos creditórios, os Investidores deverão realizar o procedimento de integralização junto ao Escriturador.

(x) ***Conversão das Cotas***. O Cotista ou Investidor Profissional que exercer seu Direito de Preferência ou subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas da 6ª Emissão correspondente à quantidade de Novas Cotas da 6ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Novas Cotas da 6ª Emissão depois de, cumulativamente, disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta, o comunicado de distribuição de rendimentos *pro rata* do Fundo e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas da 6ª Emissão ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir da divulgação da Comunicado de Encerramento da Oferta e da conversão do recibo de Novas Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

(y) ***Registro da Oferta***: A Oferta será objeto de pedido de registro conforme rito automático junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

(z) ***Cronograma Indicativo***: O cronograma indicativo abaixo estabelece os prazos e datas dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1]
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, Ato do Administrador e o Fato Relevante da Oferta Início do Período de Subscrição	06/01/2026
2	Data de Corte do Direito de Preferência	09/01/2026
3	Início do exercício do Direito de Preferência	14/01/2026
4	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	27/01/2026
5	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	28/01/2026
6	Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	29/01/2026
7	Liquidação da Oferta	06/02/2026
8	Data Máxima de Encerramento da Oferta	03/07/2026

Informações Adicionais

Este Fato Relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Novas Cotas. Ao decidir investir nas Novas Cotas, os Cotistas e os Investidores deverão realizar sua própria análise e avalição da situação financeira do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Novas Cotas.

OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NA APROVAÇÃO DA OFERTA E NESTE FATO RELEVANTE ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

O FUNDOE A ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE FATO RELEVANTE E DO REGULAMENTO, BEM COMO AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) "Dia(s) Útil(eis)" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicadoao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (https://www.gov.br/cvm/pt-br), da B3 (http://www.b3.com.br) e da Coordenadora Líder e Administradora (https://riobravo.com.br/).

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

São Paulo, 06 de janeiro de 2026.