

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII
CNPJ/ME nº 15.576.907/0001-70

Pelo presente instrumento particular, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“**Instituição Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 15.576.907/0001-70 (“**Fundo**”), constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei n.º 8.668/93**”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM nº 472**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

I. Com fundamento nos artigos 4.10 e seguintes do Regulamento do Fundo¹, aprovar a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“**3ª Emissão**” e “**Novas Cotas**”), a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 476**”) e da Instrução CVM nº 472 (“**Oferta Restrita**”), sob estruturação, coordenação e distribuição da Instituição Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Restrita (“**Coordenador Líder**”) e no valor de até R\$ 398.096.304,06 (trezentos e noventa e oito milhões, noventa e seis mil, trezentos e quatro reais e seis centavos), na data de emissão das Novas Cotas, correspondendo a 3.461.406 (três milhões, quatrocentas e sessenta e uma mil quatrocentas e seis) Novas Cotas (“**Montante Inicial da Oferta**”), e, considerados os custos, até R\$ 408.446.807,97 (quatrocentos e oito milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, oitocentos e sete reais e noventa e sete centavos). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, até R\$ 79.619.352,82 (setenta e nove milhões, seiscentos e dezenove mil, trezentos e cinquenta e dois reais e oitenta e dois centavos), correspondentes a 692.282 (seiscentas e noventa e duas mil, duzentas e oitenta e duas) Novas Cotas, e, considerados os custos, até R\$ 81.689.455,99 (oitenta e um milhões, seiscentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos), conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora. As Novas Cotas emitidas no âmbito da 3ª Emissão serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição, sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder será paga por meio de um custo unitário de distribuição na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, de forma que a oferta total, considerando os custos, será no montante de até R\$ 408.446.807,97 (quatrocentos e oito milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, oitocentos e sete reais e noventa e sete centavos), correspondendo a 3.461.406 (três milhões, quatrocentas e sessenta e uma mil quatrocentas e seis) Novas Cotas. As principais condições da Oferta Restrita estão abaixo descritas:

(A) Montante Inicial da Oferta: a Oferta Restrita será de até R\$ 398.096.304,06 (trezentos e noventa e

¹ Capital Autorizado por meio da Consulta Formal convocada em 23 de janeiro de 2020, nos termos do artigo 13.9 do Regulamento, conforme Fato Relevante divulgado pela Instituição Administradora em 14 de abril de 2020.

oito milhões, noventa e seis mil, trezentos e quatro reais e seis centavos), na data de emissão das Novas Cotas e, considerados os custos, até R\$ 408.446.807,97 (quatrocentos e oito milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, oitocentos e sete reais e noventa e sete centavos). O Montante Inicial da Oferta poderá ser reduzido em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Ainda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, até R\$ 79.619.352,82 (setenta e nove milhões, seiscentos e dezenove mil, trezentos e cinquenta e dois reais e oitenta e dois centavos), correspondentes a 692.282 (seiscentas e noventa e duas mil, duzentas e oitenta e duas) Novas Cotas, e, considerados os custos, até R\$ 81.689.455,99 (oitenta e um milhões, seiscentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e noventa e nove centavos), conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora (“**Cotas Excedentes**”);

- (B) Quantidade de Novas Cotas: serão emitidas até 3.461.406 (três milhões, quatrocentas e sessenta e uma mil quatrocentas e seis) Novas Cotas no âmbito da 3ª Emissão, observado que a quantidade de Novas Cotas poderá ser reduzida em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentada, por meio da emissão de Cotas Excedentes;
- (C) Distribuição Parcial: observado o disposto no artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476 e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 400**”), será permitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita (“**Distribuição Parcial**”), observado o montante mínimo de captação, ora estabelecido em R\$ 72.503.684,12 (setenta e dois milhões, quinhentos e três mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e doze centavos), correspondentes a 630.412 (seiscentas e trinta mil, quatrocentas e doze) Novas Cotas (“**Captação Mínima**”). Caso tenham sido subscritas Novas Cotas da 3ª Emissão em quantidade igual ou superior à Captação Mínima, mas não correspondentes à totalidade das Novas Cotas da 3ª Emissão, somente as Novas Cotas não subscritas serão canceladas, sendo mantida a Oferta Restrita no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Novas Cotas da 3ª Emissão. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita;

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, será facultado aos potenciais investidores, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial da Oferta, ou, de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas da 3ª Emissão, definida a seu critério, mas que não poderá ser inferior à Captação Mínima, sendo certo que, no momento da aceitação, o investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas da 3ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Novas Cotas da 3ª Emissão por ele subscritas;

- (D) Preço de Emissão das Novas Cotas: o preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 115,01 (cento e quinze reais e um centavo), precificado com base no valor patrimonial da cota do Fundo no fechamento do mês de setembro (“**Preço de Emissão**”). O valor patrimonial das cotas é representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo no encerramento do mês de setembro e o número de cotas até então emitidas. O Preço de Emissão de cada Nova Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais dos centavos para cima. O Preço de Emissão será acrescido do Custo Unitário (conforme abaixo definido), totalizando o valor de R\$ 118,00 (cento e dezoito reais) (“**Preço de Aquisição**”) por Nova Cota;
- (E) Custo Unitário: adicionalmente ao Preço de Emissão, tanto o Cotista que exercer o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definidos) como o investidor que vier a subscrever as Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita deverá arcar com o valor de R\$ 2,99 (dois reais e noventa e nove centavos) por Nova Cota, o qual é equivalente a um percentual fixo de 2,600% (dois inteiros e seiscentos milésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos de estruturação e da distribuição primária das cotas da 3ª Emissão (o que inclui a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder) e o volume total da Oferta Restrita (“**Custo Unitário**”). Todas as despesas e custos da presente Oferta Restrita serão pagos pela Instituição Administradora e reembolsados pelos investidores, com o pagamento do Custo Unitário, de forma que nenhuma despesa da Oferta Restrita (ou remuneração do Coordenador Líder) será arcada pelo Fundo. Caso, após a data de liquidação da Oferta Restrita, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da 3ª Emissão, a Instituição Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;
- (F) Valor a ser arcado por cada Cotista que exercer o Direito de Preferência e/ou o investidor que vier a subscrever as Novas Cotas: R\$ 115,01 (cento e quinze reais e um centavo) por Nova Cota e, adicionalmente, R\$ 2,99 (dois reais e noventa e nove centavos) por Nova Cota referente ao Custo Unitário, totalizando o Preço de Aquisição de R\$ 118,00 (cento e dezoito reais) por Nova Cota;
- (G) Colocação e Procedimento de Colocação: a Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas da 3ª Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, e por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários pelo Coordenador Líder selecionadas, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta Restrita descrito e detalhado nos documentos da Oferta Restrita;
- (H) Regime para Distribuição e Negociação das Cotas: as Novas Cotas serão colocadas de forma pública,

sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 476, da Instrução CVM nº 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional ou Ativos Alvo (conforme definidos no Regulamento) que atendam a Política de Investimentos do Fundo, nos termos do artigo 4.10.6 do Regulamento do Fundo, pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário, observado o disposto nos documentos da Oferta Restrita;

- (I) Prazo de Colocação: o início da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos), em conformidade com o previsto no artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 (“**Comunicação de Início**”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento (“**Comunicação de Encerramento**”), o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“**Prazo de Colocação**”). Uma vez atingida a Captação Mínima, a Instituição Administradora poderá decidir por encerrar a Oferta Restrita a qualquer momento;
- (J) Forma de Subscrição e Integralização: as Novas Cotas serão subscritas, no âmbito da Oferta Restrita, mediante a celebração do boletim de subscrição e do termo de adesão ao Regulamento. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, na data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou na data de liquidação da Oferta Restrita, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder, por meio da RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“**Escriturador**”) ou por meio do agente de custódia, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO (“**B3**”);
- (K) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas da 3ª Emissão: As Novas Cotas da 3ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 (“**DDA**”) e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas da 3ª Emissão realizadas pela B3;
- (L) Público Alvo da Oferta Restrita: a Oferta Restrita é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**”), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta)

Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º do artigo 3º da Instrução CVM nº 476. No âmbito da Oferta Restrita, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. As Novas Cotas adquiridas pelos Investidores Profissionais somente serão negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da integralização pelos Investidores Profissionais, momento em que poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre quaisquer investidores, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM nº 476. A restrição à negociação apenas entre investidores qualificados das Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores Profissionais exclusivamente no âmbito da oferta com esforços restritos de colocação, conforme prevista no caput do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 476, de forma que as Novas Cotas da 3ª Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Novas Cotas da 3ª Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Caso a subscrição tenha sido feita junto ao Coordenador Líder, as Novas Cotas devem ser transferidas pelos novos cotistas para um agente de custódia de sua preferência para poderem ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários;

- (M) Direito de Preferência: Nos termos do artigo 4.10.4 do Regulamento, os Cotistas poderão exercer o direito de preferência para subscrição do Montante Inicial da Oferta (“**Direito de Preferência**”), observados, no entanto, os seguintes procedimentos de exercício do referido Direito de Preferência:
- a. *período para exercício do Direito de Preferência pelos cotistas* (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”): 10 (dez) dias úteis, o qual iniciará a partir do 6º dia útil (inclusive) contado da divulgação do fato relevante que tratará da Oferta Restrita (exclusive) (“**Fato Relevante**”);
 - b. *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência*: posição do 3º (terceiro) dia subsequente ao da divulgação do Fato Relevante, ou seja, posição de fechamento do mercado em 10 de novembro de 2020;
 - c. *percentual de proporção*: o percentual de proporção será divulgado no Fato Relevante e será calculado na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante; e
 - d. *cessão do Direito de Preferência*: o Cotista não poderá negociar o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

- (N) Direito de Subscrição de Sobras: encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será conferido, a cada Cotista que exercer o seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da sobra das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta que não foram objeto do exercício do Direito de Preferência pelos demais Cotistas (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), na proporção do número de Novas Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período de Exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 ou ao Escriturador o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, cujo prazo de exercício será, especificamente entre os dias 30 de novembro de 2020, inclusive, e **(a)** 03 de dezembro de 2020, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** 04 de dezembro de 2020, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador. Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras, seja aos demais Cotistas ou a terceiros;
- (O) Destinação de Recursos: os recursos captados no âmbito da Oferta Restrita das Novas Cotas serão destinados, primordialmente, para aquisição de imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Alvo (conforme definido no artigo 3.1 do Regulamento). Nesse sentido, a Instituição Administradora celebrará contrato(s) de locação em relação ao(s) imóvel(is) adquirido(s), estabelecendo condições locatícias condizentes com os interesses e objetivos do Fundo e seus Cotistas, a serem posteriormente comunicadas ao mercado por meio de divulgação de fato relevante;
- (P) Série: a 3ª Emissão será efetuada em série única;
- (Q) Forma: todas as Novas Cotas da 3ª Emissão serão nominativas e escriturais;
- (R) Direitos das Novas Cotas: o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, os Recibos de Novas Cotas (conforme abaixo definido). Os Cotistas receberão Recibos de Novas Cotas que farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo (“**Recibos de Novas Cotas**”), exceto no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações. As Novas Cotas adquiridas pelos Investidores Profissionais somente serão negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da integralização pelos Investidores Profissionais, momento em que poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre quaisquer investidores, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM nº 476. A restrição à negociação apenas entre investidores qualificados das Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores Profissionais exclusivamente no âmbito da oferta com esforços restritos de colocação, conforme prevista no caput do artigo 15 da Instrução CVM nº 476, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 476, de forma que as Novas Cotas da 3ª Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Cotas da 3ª Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observados os prazos e procedimentos

operacionais da B3. Durante o período em que os Recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos no mês subsequente da data de cada liquidação relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472 (“**Investimentos Temporários**”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da Comunicação de Encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir da divulgação da Comunicação de Encerramento da Oferta e da conversão do Recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição de Sobras em 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;

- (S) Negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3; e
- (T) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta Restrita serão descritos nos documentos da Oferta Restrita.

Toda e qualquer expressão em letra maiúscula no presente instrumento e aqui não definida terá o significado que lhe é atribuído no Regulamento.

São Paulo, 05 de novembro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: