

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII

CNPJ/ME nº 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): RBVA11

FATO RELEVANTE

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**”), comunica aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral que:

- (I) Aprovou na presente data, com fundamento nos artigos 4.10 e seguintes do regulamento vigente do Fundo, datado de 14 de abril de 2020 (“**Regulamento**”), a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“**3ª Emissão**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, sendo que as Novas Cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 476**”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472**”), sob coordenação e distribuição da Instituição Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**” e “**Oferta Restrita**”, respectivamente) 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, correspondentes à 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, em 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 à 692.282 (seiscentas e noventa e duas mil, duzentas e oitenta e duas) Novas Cotas, e, considerados os custos, de 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**”).
- (II) As Novas Cotas emitidas no âmbito da 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, o qual teve o seu valor definido nos termos do “*Ato da Instituição Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Varejo – FII*”, celebrado nesta data (“**Ato da Instituição Administradora**”), e que se encontra

disponível para acesso no site da B3 e da Instituição Administradora no endereço: <https://riobravo.com.br/fundo/fii-rio-bravo-renda-varejo>.

- (III) 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.
- (IV) É assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição do Montante Inicial da Oferta, conforme previsto no Regulamento (“**Direito de Preferência**”), que poderá ser exercido nos seguintes termos:
- a. *período para exercício do Direito de Preferência* (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”): 10 (dez) dias úteis, o qual iniciará a partir do 6º dia útil (inclusive) contado da divulgação deste Fato Relevante (exclusive);
 - b. *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência*: posição do 3º (terceiro) dia subsequente ao da divulgação deste Fato Relevante, ou seja, posição de fechamento do mercado em 10 de novembro de 2020;
 - c. *percentual de proporção*: 32,36794776%; e
 - d. *cessão do Direito de Preferência*: o Cotista não poderá ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

Diante do exposto, a Instituição Administradora informa aos Cotistas que, a partir de 13 de novembro de 2020, inclusive, será iniciado o prazo para exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas no âmbito do Montante Inicial da Oferta, na proporção do número de cotas detidas pelos referidos Cotistas nesta data, e encerrando-se o referido prazo em 26 de novembro de 2020, inclusive, conforme o Cronograma Tentativo Resumido, que segue anexo a este Fato Relevante (“**Anexo I**”).

A quantidade máxima de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta a ser subscrita por cada Cotista por meio do exercício 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). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: **(a)** até 25 de novembro 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)** até 26 de novembro de 2020, inclusive, tão somente junto à Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP: 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, instituição responsável pela escrituração das cotas do Fundo (“**Escriturador**”), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

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

A integralização das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta subscritas junto à B3 durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada, 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, em 26 de novembro de 2020 (“**Data de Liquidação do Direito de Preferência**”), ou junto ao Escriturador, com liquidações diárias no Escriturador, em ambos os casos, pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

- (V) Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta, será divulgado um comunicado ao mercado 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 internet da Instituição Administradora, informando o montante de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta remanescentes que poderá ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras, abaixo descrito.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer 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 (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), na proporção do número de Novas Cotas por ele subscritas durante o prazo para 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. Igualmente, será vedado aos Cotistas a cessão, a qualquer título, de seus respectivos Direitos de Subscrição de Sobras.

A integralização das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras será realizada em 04 de dezembro de 2020 (“**Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras**”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

- (VI) 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) e, acrescido o Custo Unitário, R\$ 74.388.779,91 (setenta e quatro milhões, trezentos e oitenta e oito mil, setecentos e setenta e nove reais e noventa e um 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.

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.

- (VII) Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta Restrita poderá ser cancelada, sendo que os valores já depositados por Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição de Sobras e/ou pelos Investidores Profissionais serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pela Instituição Administradora. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos

investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima da Oferta Restrita, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras ou da adesão pelos Investidores Profissionais à Oferta Restrita, conforme o caso.

- (VIII) A Oferta Restrita é destinada exclusivamente aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro 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 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, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução da CVM 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
- (IX) O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e subscrever Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, o 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, exceto no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações (“**Recibos de Novas Cotas**”). 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 poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Novas Cotas 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.
- (X) 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 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.

- (XI) Adicionalmente ao Preço de Emissão, tanto o Cotista que exercer o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras, assim 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 incluir 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.

- (XII) Durante o período em que os Recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas do Fundo, o seu detentor fará jus aos rendimentos no mês subsequente da data de cada liquidação relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, 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.

A Instituição Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 05 de novembro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

- Instituição Administradora -

ANEXO I
CRONOGRAMA TENTATIVO RESUMIDO

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista de Conclusão
1	Celebração do Ato da Instituição Administradora que aprova a Oferta	05/11/2020
2	Divulgação de Fato Relevante sobre o Início da Oferta	05/11/2020
3	Posição dos Cotistas (fechamento de mercado) a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência	10/11/2020
4	Início do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência	13/11/2020
5	Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência na B3	25/11/2020
6	Liquidação das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do Prazo de Subscrição e Liquidação do Direito de Preferência no Escriturador	26/11/2020
7	Divulgação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras do Direito de Preferência	27/11/2020
8	Início do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência	30/11/2020
9	Encerramento do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência na B3	03/12/2020
10	Encerramento do prazo para exercício das Sobras do Direito de Preferência no Escriturador	04/12/2020
11	Liquidação das Novas Cotas objeto das Sobras do Direito de Preferência na B3	04/12/2020
12	Publicação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício das Sobras do Direito de Preferência e Início do Prazo do Procedimento de Esforço Restritos de Venda das Novas Cotas remanescentes objeto da Oferta	07/12/2020