

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

Nome de Pregão: FII RIOB VA

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, conjunto 32, 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 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“**4ª 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 (“**Instrução CVM nº 476**”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**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\$ 70.000.083,55 (setenta milhões oitenta e três reais e cinquenta e cinco centavos) na data de emissão das Novas Cotas, correspondentes a 664.705 (seiscentas e sessenta e quatro mil, setecentas e cinco) Novas Cotas (“**Montante Inicial da Oferta**”), e, considerados os custos de distribuição, até R\$ 71.788.140,00 (setenta e um milhões, setecentos e oitenta e oito mil, cento e quarenta reais). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 100% (cem por cento), ou seja, em até R\$ 70.000.083,55 (setenta milhões oitenta e três reais e cinquenta e cinco centavos), correspondentes a 664.705 (seiscentas e sessenta e quatro mil, setecentas e cinco) Novas Cotas, e, considerados os custos de distribuição, de até R\$ 71.788.140,00 (setenta e um milhões, setecentos e oitenta e oito mil, cento e quarenta reais), conforme decisão exclusiva da Instituição Administradora durante o Procedimento de Esforço Restritos de Venda das Novas Cotas remanescentes objeto da Oferta, caso seja observado excesso de demanda (“**Cotas Excedentes**”), resultando em até R\$ 143.576.280 (cento e quarenta e três milhões, quinhentos e setenta e seis mil duzentos e oitenta reais) (“**Montante Total da Oferta**”), equivalente à até 1.329.410 (um milhão, trezentos e vinte e nove mil quatrocentos e dez) Novas Cotas.

- (II) As Novas Cotas emitidas no âmbito da 4ª Emissão serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição, sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder será paga por meio do Custo Unitário de distribuição (conforme abaixo definido) apurado diante do quanto disposto no 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\$ 105,31 (cento e cinco reais e trinta e um centavos), precificado com base na média dos 90 (noventa) últimos pregões com desconto de 3,87% (três por cento e oitenta e sete centésimos por cento) (“**Preço de Emissão**”), fixado com base no valor de mercado das Cotas já emitidas, conforme autoriza o inciso “iii” do item 4.11 do Regulamento. 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\$ 108,00 (cento e oito 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 5º 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 08 novembro de 2021;
 - c. *fator de proporção*: 0,05736050960; 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 10 de novembro de 2021, 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 24 de novembro de 2021, 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 23 de novembro de 2021, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até 24 de novembro de 2021, 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, nos termos do artigo 4.10.6 do Regulamento do Fundo, em 24 de novembro de 2021 ("**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, em 25 de novembro de 2021 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 e Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**") no Fundos.net e por meio da página da internet da Instituição Administradora, informando (i) o montante de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como (ii) a quantidade de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta remanescentes que poderá ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, 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 2021, inclusive, e **(a)** 03 de dezembro de 2021, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** 06 de dezembro de 2021, 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 10 de dezembro de 2021 (**“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras”**) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

- (VI) Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta, em 13 de dezembro de 2021 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 Subscrição de Sobras e Montante Adicional e Início do Procedimento de Esforço Restritos de Venda das Novas Cotas remanescentes objeto da Oferta”**) no Fundos.net e por meio da página da internet da Instituição Administradora, informando (i) o montante de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, bem como (ii) a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderá ser objeto da Oferta Restrita, acrescida ou não das Cotas Adicionais, à critério da Instituição Administradora.
- (VII) 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, (**“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\$ 1.053.000,00 (um milhão e cinquenta e três mil reais) e, acrescido o Custo Unitário de R\$2,69 (dois reais e sessenta e nove centavos), correspondente ao valor de R\$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais), equivalente a 10.000 (dez mil) Novas Cotas (**“Captação Mínima”**). Caso tenham sido subscritas Novas Cotas da 4ª Emissão em quantidade igual ou superior à Captação Mínima, mas não correspondentes à totalidade das Novas Cotas da 4ª 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 4ª 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 integralidade do Montante Total da Oferta, ou, de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas da 4ª 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 4ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade das Novas Cotas da 4ª Emissão por ele subscritas.

- (VIII) 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 Montante Adicional e/ou pelos Investidores Profissionais serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários (abaixo definido), 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, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, ou, ainda, da adesão pelos Investidores Profissionais à Oferta Restrita, conforme o caso.
- (IX) A Oferta Restrita é destinada exclusivamente aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**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.
- (X) O Cotista que exercer seu Direito de Preferência, ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional 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.

- (XI) 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.
- (XII) Adicionalmente ao Preço de Emissão, tanto o Cotista que exercer o Direito de Preferência, quanto o cotista que exercer o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, assim como o investidor que vier a subscrever as Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita deverá arcar com o valor de R\$2,69 (dois reais e sessenta e nove centavos) por Nova Cota, o qual é equivalente a um percentual fixo de 2,55% (dois por cento e cinquenta e cinco centésimos 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 4ª 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 4ª 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.

- (XIII) 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, 03 de novembro de 2021.

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	03/11/2021
2	Divulgação de Fato Relevante sobre o Início da Oferta	03/11/2021
3	Posição dos Cotistas (fechamento de mercado) a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência	08/11/2021
4	Início do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência	10/11/2021
5	Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência na B3	23/11/2021
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	24/11/2021
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	25/11/2021
8	Início do prazo para exercício da Subscrição das Sobras e Montante Adicional	30/11/2021
9	Encerramento do prazo para exercício da Subscrição das Sobras e Montante Adicional na B3	03/12/2021
10	Encerramento do prazo para exercício da Subscrição das Sobras e Montante Adicional no Escriturador	06/12/2021
11	Liquidação das Novas Cotas objeto das Sobras e Montante Adicional do Direito de Preferência na B3	10/12/2021
12	Publicação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício das Sobras e Montante Adicional do Direito de Preferência e Início do Prazo do Procedimento de Esforço Restritos de Venda das Novas Cotas remanescentes objeto da Oferta	13/12/2021