

**FATO RELEVANTE****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII**

CNPJ nº 15.576.907/0001-70

Código de Negociação das Cotas: RBVA11

Código ISIN: BRRBVACTF006

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”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII, inscrito no CNPJ sob nº 15.576.907/0001-70 (“Fundo”), em cumprimento ao quanto disposto no art. 60 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM 555”), vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data foi celebrado o “ATO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII” (“Ato da Administradora”), por meio do qual a Administradora, com fundamento nos artigos 4.10 e seguintes do regulamento vigente do Fundo, datado de 14 de abril de 2020 (“Regulamento”), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo (“Cotas” e “Quarta 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 ordinário de distribuição perante a CVM, nos termos do inciso IV do artigo 28 da Resolução CVM 160 (“Oferta”), cujo requerimento de registro foi apresentado à CVM em 01 de agosto de 2023 e conduzido sob análise reservada pela CVM, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 160.

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

**Número da Emissão**

A emissão representa a Quarta Emissão de cotas do Fundo.

**Data e Deliberação da Quarta Emissão**

18 de setembro de 2023.

**Quantidade de Cotas da Quarta Emissão**

Serão emitidas, inicialmente, até 2.774.695 (duas milhões e setecentas e setenta e quatro mil e seiscentas e noventa e cinco) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), devendo ser observada, também, a possibilidade de distribuição parcial descrita abaixo (“Quantidade Inicial de Cotas”).

**Valor Inicial da Emissão**

O valor inicial da Quarta Emissão será de até R\$300.000.023,40 (trezentos milhões e vinte e três reais e quarenta centavos) considerando a Quantidade Inicial de Cotas, sem considerar a Taxa

de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) (“**Valor Inicial da Emissão**”), sem prejuízo de eventual Lote Adicional (conforme definido abaixo), que não é considerado para efeito de cálculo do Valor Inicial da Emissão.

#### **Classe(s) de Cotas**

Classe única.

#### **Quantidade de Séries**

Série única.

#### **Preço de Emissão das Cotas da Quarta Emissão**

O preço de emissão por Cota será de R\$ 108,12 (cento e oito reais e doze centavos) na Data de Liquidação (conforme data de liquidação a ser indicada no anúncio de início da Oferta), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) (“**Preço de Emissão**”). O Preço efetivo por Cota corresponde à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, que será equivalente a R\$ 112,14 (cento e doze reais e catorze centavos) por Cota inscrita, na Data de Liquidação (“**Preço Efetivo por Cota**”). O Preço de Emissão foi fixado de acordo com o valor patrimonial das Cotas, que corresponde ao quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas no fechamento de 30 de junho de 2023 e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

#### **Direito de Preferência**

Aos Cotistas do Fundo será assegurado o exercício do direito de preferência para subscrição das Cotas da Oferta, nos termos do Regulamento, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista em 28 de setembro de 2023, desde que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo (“**Data-Base**”), conforme fator de proporção para subscrição de Cotas equivalente a 23,944143520% (“**Direito de Preferência**”). A Data-Base é equivalente ao 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início. O período para exercício do Direito de Preferência não será inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data de início do período para exercício do Direito de Preferência, conforme a ser indicado no anúncio de início da Oferta, o qual poderá ser exercido da seguinte forma: (a) até o 14º (décimo quarto) Dia Útil subsequente à data de início do período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3 S.A Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) exclusivamente com relação às Cotas mantidas diretamente junto à instituição escrituradora das Cotas do Fundo (“**Escriturador**”), até o 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, admitindo-se ainda a cessão do Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador.

#### **Taxa de Ingresso e/ou Saída**

Não será cobrada dos Cotistas, taxa de saída e nem taxa de ingresso, exceto pela Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão e de integralização das Cotas, observado que os subscritores arcarão com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas por meio do pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

### Taxa de Distribuição Primária

Na integralização das Cotas da Quarta Emissão, os investidores pagarão taxa de distribuição primária, adicionalmente ao Preço de Emissão, correspondente a R\$ 4,02 (quatro reais e dois centavos) por Cota efetivamente integralizada, ou seja, a 3,718% (três inteiros e setecentos e dezoito milésimos por cento) do Preço de Emissão na Data de Liquidação e destinada ao pagamento dos custos de distribuição primária das Cotas, incluindo, sem limitação, as comissões devidas a distribuidores, estruturadores, os custos de assessoria jurídica diretamente relacionados à distribuição em questão e à taxa de registro da Oferta na CVM (“Taxa de Distribuição Primária”). A Taxa de Distribuição Primária não integra o Preço de Emissão e, portanto, de integralização das Cotas, e será destinada conforme previsto acima. Todas as despesas e custos da presente Oferta serão pagos pela Administradora e reembolsados pelos Investidores, com o pagamento da Taxa de Distribuição Primária, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração dos Coordenadores) será arcada pelo Fundo, incluindo as remunerações da Estruturadora (conforme abaixo definido), do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado, na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014. Caso, após a Data de Liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária é (i) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da Quarta Emissão, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (ii) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

### Distribuição Parcial e Valor Mínimo de Emissão

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de 92.490 (noventa e dois mil e quatrocentas e noventa) Cotas, que corresponde a R\$ 10.000.018,80 (dez milhões, dezoito reais e oitenta centavos) considerando o Preço de Emissão de cada Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Valor Mínimo da Emissão”), sendo que desde que o Valor Mínimo da Emissão seja colocado, a Oferta poderá ser encerrada e as Cotas que não tiverem sido subscritas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não sejam subscritas cotas correspondentes ao Valor Mínimo da Emissão, os valores integralizados devem ser restituídos aos subscritores, acrescidos proporcionalmente dos rendimentos auferidos pelas aplicações do Fundo, líquidos de encargos e tributos, calculados *pro rata temporis*, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pela Administradora, e a Quarta Emissão será cancelada.

### Lote Adicional

Será admitida a emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e com o Coordenador Contratado, de até 25% (vinte e cinco por cento) do Valor Inicial da Emissão, correspondente à emissão de até 693.673 (seiscentas e noventa e três mil e seiscentas e setenta e três) Cotas adicionais (“Lote Adicional”), resultando em um total de até R\$ 74.999.924,76 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e quatro reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder e ao Coordenador Contratado a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

### **Valor Mínimo por Investidor**

O investimento mínimo é de 10 (dez) Cotas por Investidor.

### **Destinação dos Recursos da Quarta Emissão**

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes de eventual Lote Adicional, serão aplicados pela Administradora DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA em Ativos Alvo, conforme definido no artigo 3.1 do Regulamento, e em consonância com o disposto nos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

### **Forma de Distribuição da Quarta Emissão**

As Cotas serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação, por meio da Oferta, sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

### **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da Quarta Emissão**

A integralização das Cotas subscritas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço Efetivo por Cota, nos termos do Pedido de Subscrição ou documento de aceitação da Oferta, por meio (i) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3, observados os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) do Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, através de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, exclusivamente na conta do Fundo, servindo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de quitação.

### **Tipo de Distribuição**

Primária.

### **Público-Alvo da Oferta da Quarta Emissão**

A Oferta é destinada ao público investidor em geral, compreendendo: (i) entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, e outros investidores institucionais autorizados a adquirir as Cotas, nos termos da regulamentação vigente e aplicável, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem documento de aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$ 1.000.001,88 (um milhão e um real e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima, na Data de Liquidação, de 9.249 (nove mil e duzentas e quarenta e nove) Cotas, que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) Investidores pessoas físicas ou jurídicas que não sejam Investidores Institucionais, considerados investidores individuais e que aceitem os riscos inerentes ao investimento nas Cotas, e que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor agregado igual ou inferior a R\$ 999.893,76 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e três reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima, na Data de Liquidação, de 9.248 (nove mil e duzentas e quarenta e oito) Cotas (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”).

### **Direitos das Cotas**

As Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo. O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, 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. Os Recibos de Novas Cotas se converterão em novas Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o anúncio de encerramento da Oferta e o formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, quando as novas Cotas integralizadas passarão a ser livremente negociadas na B3. Caso a subscrição tenha sido feita junto ao Escriturador, as novas Cotas integralizadas devem ser transferidas pelos cotistas para um agente de custódia de sua preferência para poderem ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários. Durante o período em que os Recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, que são aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, indexados ao Certificado de Depósitos Interbancários (“**CDI**”) com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, feitos durante o Período de Distribuição (“**Investimentos Temporários**”), conforme seja informado no respectivo comunicado de Investimentos Temporários, divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. O detentor dos recibos fará jus à remuneração dos Investimentos Temporários entre (i) a data de liquidação dos recursos e (ii) o último dia útil do mês em que Recibos de Novas Cotas se converterão em Cotas, sendo que os pagamentos dos Investimentos Temporários são anunciados no último dia útil de cada mês. Os detentores das novas Cotas terão tratamento igualitário na distribuição de rendimentos do Fundo, a partir do anúncio de distribuição a ser realizado no último dia útil do mês subsequente à conversão dos Recibos de Novas Cotas em Cotas.

#### **Período de Distribuição**

A Oferta das Cotas será realizada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

#### **Colocação**

A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder em conjunto com o Coordenador Contratado, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e será estruturada pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, empresa do grupo econômico da Administradora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob nº 03.864.607/0001-08 (“**Estruturadora**”), sendo certo que as remunerações do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado e da Estruturadora serão pagas com os recursos da Taxa Primária de Distribuição, na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

#### **Registro para Distribuição e Negociação**

As Cotas serão depositadas e negociadas em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo processadas pela B3 a custódia, a liquidação financeira e a negociação das Cotas. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

### **Demais Termos e Condições**

Os demais termos e condições da Quarta Emissão de Cotas e da Oferta serão descritos nos respectivos documentos da Oferta.

### **Cronograma da Oferta**

O cronograma das etapas da Oferta será oportunamente divulgado aos cotistas e ao mercado por meio do anúncio de início e do prospecto da Oferta. A divulgação do cronograma está sujeita a obtenção do registro da Oferta perante a CVM, prevista para ocorrer em 22 de setembro de 2023, tendo em vista que o requerimento de registro da Oferta foi solicitado perante a CVM em 01 de agosto de 2023, sob análise reservada, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 160.

### **Informações Adicionais**

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

**OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DA ADMINISTRADORA 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.**

**O FUNDO, A ADMINISTRADORA, O COORDENADOR LÍDER E O COORDENADOR CONTRATADO RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE FATO RELEVANTE, DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO, DA LÂMINA, DO REGULAMENTO, BEM COMO AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, 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 comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Coordenador Líder e da Administradora (<https://riobravo.com.br/>) e do Coordenador Contratado (<https://www.itau.com.br/itaubba-pt>).

**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 PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS 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, 18 de setembro de 2023.

Atenciosamente,

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,**  
Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII**