

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	[x]	perda do principal	[x]	vacância dos imóveis
	[x]	revisão ou rescisão de contratos de locação ou arrendamento	[x]	flutuações no valor dos ativos alvo do fundo
	[x]	falta de liquidez	[x]	desvalorização de imóveis
	[x]	depreciação do investimento	[x]	aporte de recursos adicionais

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais informações

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas, de série e classe únicas, da 4ª Emissão do Emissor (" <u>Cotas</u> ").	Capa do prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, até 2.774.695 (duas milhões e setecentas e setenta e quatro mil e seiscentas e noventa e cinco) Cotas.	Capa do prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 108,12 (cento e oito reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (" <u>Preço de Emissão</u> "), e R\$ 112,14 (cento e doze reais e catorze centavos), já considerando a Taxa de Distribuição Primária (" <u>Preço Efetivo por Cota</u> ").	Capa do prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Inicialmente, R\$ 300.000.023,40 (trezentos milhões e vinte e três reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do prospecto
a.4) Lote suplementar	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Capa do prospecto
a.5) Lote adicional	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Capa do prospecto
Qual a quantidade de admissão de Lote Adicional?	Até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade e do montante ofertado, correspondente à emissão de até 693.673 (seiscentas e noventa e três mil e seiscentas e setenta e três) cotas adicionais, 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) respectivamente,	Capa do prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
	sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	
Qual mercado de negociação?	<input checked="" type="checkbox"/> B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	Capa do prospecto
Código de negociação	<input checked="" type="checkbox"/> RBVA11	Capa do prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
B. Outras informações		
Emissor	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Capa do prospecto
Administradora	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 72.600.026/0001-81 (https://riobravo.com.br/)	Capa do prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	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, de acordo com o previsto no regulamento do Fundo e em consonância com o disposto nos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.	Seção 3 do prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	Não há contratação de gestor para este Fundo.	Seção 14 do prospecto
Informações sobre a administradora	A Administradora foi fundada em 2000 e, atualmente, possui sob administração e gestão cerca de R\$13,9 bilhões divididos em quatro estratégias: Crédito/Renda Fixa, Renda Variável, Fundos Imobiliários, e Multi-Assets/Portfólios. A Rio Bravo Investimentos Ltda. obteve autorização pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000.	Seção 14 do prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Desvalorização de Imóveis. É fator que deve ser preponderantemente e levado em consideração o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
estão localizados os imóveis adquiridos ou a serem adquiridos.	<input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Menor
2. Revisão ou rescisão de contratos de locação ou arrendamento. O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos serão a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas dos referidos FII e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotista.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção dos imóveis.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Vacância dos imóveis. A rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância nos imóveis. O Fundo poderá ter dificuldades na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade por receber montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Com a vacância, custos de propriedade de imóveis que por prática de mercado geralmente são repassados a locatários e/ou arrendatários deverão ser arcados pelo Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Falta de liquidez da Carteira do Fundo ou das Cotas. Caso realizado o investimento em cotas de FIIs, sua rentabilidade dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelos FII emissores das cotas. Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, e por serem constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não é admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Cotas da 4ª (quarta) emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII , escriturais, nominativas e de série e classe únicas, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.	Seção 2 do prospecto
Prazo de duração do fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Indeterminado <input type="checkbox"/> Determinado	Capa do prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos dias do final da oferta <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos [=] dias do final da oferta <input type="checkbox"/> Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda	Seção 7 do prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2 do prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Direito de preferência na subscrição das Cotas pelos atuais Cotistas do Fundo que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção descrito no Prospecto. A Data-Base equivalente ao 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início.	Seção 6 do prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta é de 10 (dez) cotas.	Seção 8 do prospecto
Como participar da oferta?	O Investidor deverá assinar o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento, conforme o caso, integralizar as Cotas subscritas na Data de Liquidação e assinar o termo de adesão ao Regulamento (conforme definido no Prospecto) junto à uma única Instituição Participante da Oferta.	Seção 2 do prospecto
Como será feito o rateio?	Caso haja excesso de demanda, será realizado rateio proporcional aos Investidores Não Institucionais. Aos Investidores Institucionais, o rateio será discricionário.	Seção 8 do prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	O Investidor será informado, a respeito do resultado do rateio, pela Instituição Participante da Oferta junto a qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s).	Seção 8 do prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7 do prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio e Imposto de Renda, nas hipóteses e termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora e Coordenador Líder: Para acesso ao Prospecto, consulte a página do Fundo no endereço: https://www.riobravo.com.br/ (neste website, na parte superior da tela, clicar em "Produtos e Soluções"; clicar em "Investimento Imobiliário"; nesta página, descer a barra de rolagem até "Lista Completa"; digitar o nome do Fundo no campo disponível "FII RIO BRAVO RENDA VAREJO"; clicar no link do nome do Fundo; nesta página clicar em "Todas as Notícias", selecionar "2023" e localizar o Prospecto.</p> <p>Coordenador Contratado: Para acesso ao Prospecto, consulte a página do Fundo no endereço: https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste website, selecionar "Ver mais", depois selecionar "Rio Bravo Renda Varejo - FII", localizar "2023" e o documento desejado na subseção "4ª Emissão de Cotas").</p> <p>CVM: gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" (canto esquerdo), preencher o campo "Emissor" com "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, localizar o "Prospecto"</p> <p>B3: b3.com.br (neste <i>website</i>, acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Solução para Emissores", localizar "Ofertas Públicas" e clicar em "saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "Fundos", clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII - 4ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto").</p>	Seção 14 do prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA , enquanto <u>Coordenador Líder</u> ; e BANCO ITAÚ BBA S.A. , enquanto	Capa do prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	<u>Coordenador Contratado.</u>	
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá contar, ainda, com a adesão ao consórcio de distribuição de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3.	Seção 11 do prospecto
Procedimento de colocação	<input checked="" type="checkbox"/> Melhores esforços <input type="checkbox"/> Garantia Firme <input type="checkbox"/> Compromisso de Subscrição	Seção 8 do prospecto
Qual o período de subscrição?	Período entre os dias de 24 de outubro de 2023 (inclusive) até 16 de novembro de 2023 (inclusive), conforme Cronograma Indicativo.	Seção 5 do prospecto
Qual a data da fixação de preços?	O Preço de Emissão e o Preço Efetivo por Cota foram definidos no Ato de Aprovação da Oferta, em 18 de setembro de 2023.	Seção 2 do prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Será na data do Procedimento de Alocação, conforme Cronograma Indicativo, caso seja realizado o rateio no âmbito da Oferta.	Seção 8 do prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	A Oferta será liquidada em 22 de novembro de 2023, conforme Cronograma Indicativo.	Seção 5 do prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na Data de Liquidação, conforme Cronograma Indicativo.	Seção 5 do prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da autorização enviada pela B3.	Seção 5 do prospecto