

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, sob o Rito Automático de Registro de Distribuição

Esta ficha de informações essenciais 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	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. HÁ RESTRIÇÕES À REVENDA DAS COTAS.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor Mobiliário		
a.1) Quantidade ofertada	10.000 (dez mil) Cotas	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 10.000.000 (dez milhões de reais)	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	Seção 2.6 do Prospecto
a.5) Lote adicional	Não	Seção 2.6 do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento Listado	Seção 2.4 do Prospecto
Código de negociação	Será divulgado oportunamente ao mercado, nos termos da regulamentação vigente	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	RIO REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ: 63.745.126/0001-05 Classe de cotas: única	Capa do Prospecto
Administrador	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 16.695.922/0001-09 Site: https://idsf.com.br/	Capa do Prospecto
Gestor	FACT INVESTMENTS GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 17.480.662/0001-09 Site: https://factinvest.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA, em conformidade com a Política de Investimento da Classe. Destaca-se que não há limites de concentração por ativo, podendo, portanto, o Fundo investir hipoteticamente em um único imóvel, conforme a sua estratégia de gestão.	Seção 3.1 do Prospecto
3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	A carteira da Classe é gerida pela FACT INVESTMENTS GESTÃO DE RECURSOS LTDA., devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.939, de 12 de abril de 2013.	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre o administrador	A Classe é administrada pela ID SERVIÇOS FINANCEIROS CTVM S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>1. Riscos macroeconômicos e política governamental</p> <p>Alterações nas taxas de juros, inflação, política fiscal ou crises econômicas podem impactar o mercado imobiliário, seja reduzindo valor dos imóveis ou alterando a vacância, prejudicando os resultados dos ativos e consequentemente, as distribuições de rendimentos aos cotistas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
<p>2. Risco de crédito</p> <p>A Classe está exposta aos riscos de crédito das contrapartes que realizem negócios imobiliários com a Classe, sobretudo locatários ou arrendatários de</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>imóveis da Classe, bem dos emissores dos demais ativos da Classe. Alterações nas condições financeiras dessas contrapartes podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos da Classe.</p>		
<p>3. Riscos relacionados à rentabilidade dos imóveis e à concentração da carteira</p> <p>A rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, direta ou indiretamente, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pela Classe e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Tal risco poderá ser majorado pelo fato de não haver qualquer limite de concentração em relação a quantidade, localização geográfica ou tipo dos imóveis investidos.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>4. Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel</p> <p>A Classe poderá não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes do(s) imóvel(is) nos quais a Classe vier a investir, direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda de imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas à manutenção dos imóveis, que usualmente são atribuídas aos locatários dos Imóveis, poderão comprometer a rentabilidade da Classe.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>
<p>5. Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta</p> <p>O Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário e de ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor</p>

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe será consistente com as perspectivas informadas no Prospecto.		

4. Principais Informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas. Todos os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias da Classe.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação durante o prazo de duração da Oferta. Não haverá restrições à revenda após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	Público em geral	Seção 8.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não há direito de preferência nesta emissão, pois se trata da 1ª emissão de cotas da Classe.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	1 (uma) Cota, equivalente a R\$ 1.000,00.	Seção 2.5 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de distribuição, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação.	Seção 8.5 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder, por meio do Anúncio de Encerramento.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.: https://idsf.com.br/ (neste <i>website</i> acessar "Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", clicar em "Ver Mais", em seguida selecionar o documento da Oferta que deseja visualizar).	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta	Mais informações
	<p>FACT Investments Gestão de Recursos Ltda.:</p> <p>https://factinvest.com.br/ (neste <i>website</i> acessar "Relatórios", clicar em "Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", em seguida selecionar o documento da Oferta que deseja visualizar).</p> <p>Comissão de Valores Mobiliários:</p> <p>https://www.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 Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2025", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada", e, então, clicar na opção desejada).</p> <p>Fundos.NET, administrado pela B3:</p> <p>https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "Rio Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</p>

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem são os coordenadores da oferta?	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Coordenador Líder).	Capa e Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Não há outras instituições participantes da distribuição além do Coordenador Líder.	Seção 11.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Não se aplica.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação de preços foi realizada no Instrumento de Alteração do Fundo, de 30 de dezembro de 2025.	Seção 2.5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Na data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Até o encerramento do Período de Distribuição.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na data da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas serão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto