

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

**INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO
DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO
RIO BRAVO HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
("FUNDO" E "EMISSÃO", RESPECTIVAMENTE)**

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(o)	<input type="checkbox"/> perda do principal	
	<input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.

1. Elementos Essenciais da Oferta

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	R\$ 103,75 (cento e três reais e setenta e cinco centavos).	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	R\$ 259.375.000,00 (duzentos e cinquenta e nove milhões de reais e trezentos e setenta e cinco mil reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote Suplementar	Não.	-
a.5) Lote Adicional	Sim, de até 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) cotas.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de Balcão - Fundos 21.	Capa do Prospecto
Código de Negociação	5702524FII	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
B. Outras Informações		
Emissor	<p>Nome do Fundo: Rio Bravo Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.</p> <p>Classe de Cotas: Cotas de Classe Única.</p>	Capa do Prospecto
Administrador	<p>Nome: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.</p> <p>CNPJ: 59.281.253/0001-23.</p> <p>Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p>	Capa do Prospecto
Gestor	<p>Nome: RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA</p> <p>CNPJ: 59.281.253/0001-23</p> <p>Website: https://www.riobravo.com.br/.</p>	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento. Considerando a distribuição de Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os recursos captados serão aplicados, de forma ativa de discricionária pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, nos Ativos Alvo que poderão integrar o patrimônio do Fundo.</p>	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	<p>Fundada em 2000 por Gustavo Franco e Paulo Bilyk, a Rio Bravo Investimentos Ltda. é uma gestora de investimentos independente com foco em quatro estratégias de investimentos: fundos imobiliários, renda fixa, renda variável e multimercados. Com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, a Rio Bravo agrega aos investidores confiança e valor sustentável. A Rio Bravo possui 24 anos de <i>track record</i> em renda fixa e crédito privado, sendo que atualmente possui uma base de aproximadamente 200 mil investidores, com um valor aproximado de 13,4bi de ativos sob gestão.</p>	Seção 15.1 do Prospecto
Informações sobre o Administrador	<p>A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, controlada integral do Banco BTG Pactual S.A., é a empresa do grupo econômico dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, atualmente, administra aproximadamente R\$ 781.000.000.000,00 (setecentos e oitenta e um bilhões de reais) (ANBIMA, março/2024), incluindo fundos de investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.</p>	Seção 15.1 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Riscos macroeconômicos. Situações extraordinárias no mercado, na política ou na economia, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas.	<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
Risco de crédito dos Ativos-Alvo da carteira do Fundo. O Fundo está exposto ao risco de crédito uma vez que os Ativos estão sujeitos à capacidade dos seus devedores e/ou emissores em cumprir obrigações e compromissos de pagamento, o que poderá reduzir a rentabilidade das Cotas e consequentemente, os Cotistas.	<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
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto, pois eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.	<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
Risco do setor imobiliário. Os Ativos do Fundo estão sujeitos a risco de desvalorização, risco de sinistro; risco de desapropriação; restrições do poder público; do construtor; risco de vacância; risco de desvalorização, ambientais; risco na aquisição dos imóveis; novos empreendimentos na mesma região; risco de obra; dentre outros.	<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
Riscos de concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.	<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. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Classe única; Não resgatáveis; Escritural e nominativa; Direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; Não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre a fração ideal; Serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<input type="checkbox"/> Indeterminado. <input checked="" type="checkbox"/> Determinado.	Seção 15.1 do Prospecto
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 6 meses do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável, considerando se tratar da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) cotas, equivalente a R\$ 1.037,50 (mil, trinta e sete reais e cinquenta centavos)	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão formalizar seu(s) respectivo(s) Boletins de Subscrição, junto às Instituições Participantes da Oferta.	Seção 8.4 do Prospecto
Como será feito o rateio?	De forma discricionária, pelo Coordenado Líder.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará diretamente ao Investidor a quantidade de Cotas alocadas.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução de valores.	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, conforme termos descritos no Prospecto.	Seção 15.1 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p> <p>Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</p> <p>Gestora: https://www.riobravo.com.br/produtos-e-solucoes/ofertas/ (e então, localizar a opção desejada);</p> <p>CVM: 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”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Rio Bravo Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);</p> <p>Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Rio Bravo Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Primeira Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e</p> <p>Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).</p>	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder por meio de adesão à Carta Convite, a ser disponibilizada no website da B3.	Seção 2.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	N/A.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	23/07/2024	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Até 29/08/2024	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	30/08/2024	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do dia útil imediatamente anterior à data de liquidação da oferta.	Seção 8.4 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à integralização das Cotas.	Seção 2.4 do Prospecto

