

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII**CNPJ/ME n. ° 15.576.907/0001-70****ISIN Cotas: BRRBVACTF006****Código negociação B3: RBVA I I****FATO RELEVANTE**

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n° 222, Bloco B, 3° andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob n°. 15.576.907/0001-70 ("Fundo"), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM n° 472/08, e em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 09 de março de 2021, comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo assinou nesta data *Instrumento Particular de Promessa de Cessão e Transferência de Direitos Aquisitivos e Possessórios sobre Imóvel* ("Promessa de Cessão") para alienação do imóvel objeto da matrícula n° 49.983 do Cartório de Registro de Imóveis de Poá/SP, localizado na Rua Sebastião Ferreira dos Santos, 93, Itaquaquetuba/SP ("Imóvel"), e locado para a Caixa Econômica Federal ("Caixa"), cuja assinatura da proposta fora objeto do Fato Relevante de 09 de março de 2021. O Imóvel faz parte dos imóveis não regularizados indicados no relatório de regularizações. Para viabilizar a venda, o Fundo assinou a Promessa de Cessão, em que o Fundo se compromete a ceder os direitos aquisitivos e possessórios, adquiridos por meio do Compromisso de Compra e Venda ("CCV"), assinado com a Caixa em 2012, ao novo promissário cessionário.

Vale destacar que a efetiva alienação do Imóvel se dará assim que concluídas algumas condições precedentes, data em que a Rio Bravo irá fornecer mais informações sobre a conclusão do negócio.

SOBRE A OPERAÇÃO

O Imóvel possui contrato de locação atípico, na modalidade "*Sale and Lease Back*" vigente até novembro/2022. A alienação será realizada acima do custo de aquisição e acima do valor de laudo de avaliação, elaborado em dezembro de 2020. A operação deverá gerar um ganho de capital para os Cotistas de aproximadamente R\$ 3,4 milhões, ou R\$ 0,30/cota. O resultado considera o valor recebido pelo Fundo na venda, subtraído do custo do Imóvel contabilizado na aquisição e de despesas incorridas na venda, inclusive comissionamento. A distribuição do resultado gerado deve respeitar a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

O Fundo recebeu o sinal, no dia da celebração da Promessa de Cessão, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e deverá receber o saldo remanescente em duas parcelas: i) a primeira será paga dois dias após a conclusão das condições precedentes, no valor de R\$ 4.000.000; e ii) o restante do valor, de R\$ 3.800.000, será pago em 19 de novembro de

2021. O montante do principal (valor inicial do investimento) será reinvestido pelo Fundo em ativos *core*, conforme previsto no Objeto e na Política de Investimento do regulamento do Fundo.

A operação segue a estratégia de venda de imóveis *non-core* para o varejo com condições atraentes e que gerem valor ao Fundo. A gestão analisa fatores como localização, capacidade de atrair bons locatários e potencial de rentabilização do aluguel no longo prazo para calcular a melhor taxa de retorno para o investidor nos diversos cenários e definir o melhor momento para desinvestimento de alguns ativos do portfólio. Seguindo esta estratégia, neste primeiro semestre já foram assinados três compromissos de compra e venda e uma promessa de cessão de direitos aquisitivos para alienação de quatro ativos (Hebraica, Juiz de Fora, Quitaúna e Itaquaquetuba), que devem gerar resultado extraordinário para o Fundo quando da conclusão de cada operação. Abaixo, resumimos o saldo para o Fundo com as **quatro alienações** mencionadas, dividido entre principal (capital integralizado) e ganho de capital (resultado distribuível) das operações.

Principal	Ganho de Capital	Ganho de capital/cota
R\$ 33,831 milhões	R\$ 7,508 milhões	R\$ 0,65

Vale ressaltar que o Fundo tem cerca de R\$ 34 milhões comprometidos com o pagamento da segunda parcela de aquisição do ativo localizado na R. Oscar Freire, em São Paulo/SP, conforme [Fato Relevante](#) publicado em 19 de dezembro de 2020. Portanto, o montante do principal obtido nas alienações de ativos deve ser destinado para este pagamento, além de outras aquisições seguindo o *pipeline* de aquisição construído pela gestão do Fundo.

A gestão entende que a alienação do Imóvel vai ao encontro da estratégia do Fundo de reduzir a concentração de vencimentos para os próximos anos, reciclar o portfólio para aumentar investimentos em localizações e características primárias para o varejo e elevar a alocação em imóveis com potencial de valorização no longo prazo. A redução da exposição a um mesmo setor, bem como a elevação da qualidade geral da carteira e dos locatários também são fatores importantes para a movimentação gradativa de portfólio em curso desde 2018.

Vale ressaltar que a gestão do Fundo continua o trabalho de prospecção de novos ativos e, tão logo sejam observadas novas oportunidades de investimento, poderá ser necessária nova captação de recursos para dar andamento ao trabalho de diversificação de portfólio para o longo prazo do Fundo.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 02 de junho de 2021.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

na qualidade de instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII