

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII**CNPJ/ME n.º 15.576.907/0001-70****ISIN Cotas: BRRBVACTF006****Código negociação B3: RBVA11****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, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 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 nº. 15.576.907/0001-70 (“Fundo”), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472/08, e em complemento ao Fato Relevante publicado [em 03 de setembro de 2021](#), comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo assinou um Compromisso de Compra e Venda (“CCV”) para alienação do imóvel Bonsucesso, localizado na Av. Carmela Thomeu, 557, Bonsucesso, Guarulhos/SP (“Imóvel”), locado para a Caixa Econômica Federal (“CEF”). 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 vigente até agosto/2023. A alienação será realizada acima do custo de aquisição e 45,9% 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\$ 1,1 milhão, ou R\$ 0,10/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 quando houve a celebração da Proposta, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e deverá receber o saldo remanescente em duas parcelas: i) a primeira, no valor de R\$ 2.900.000,00, após superação das condições resolutivas, que incluem diligência documental e direito de preferência; e ii) o restante do valor, de R\$ 2.307.000,00, será pago em até 8 meses da assinatura do CCV, no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel. O CCV também prevê que o pagamento poderá ser feito à vista, sem desconto, após superação das condições resolutivas.

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. Abaixo, resumimos o saldo para o Fundo com as seis alienações já divulgadas (Imóveis Hebraica, Juiz de Fora, Itaquaquecetuba, Quitaúna, Venda Nova e, agora, Bonsucesso), dividido entre principal (capital integralizado) e ganho de capital (resultado distribuível) das operações. A tabela foi dividida entre liquidações ocorridas no primeiro e segundo semestres do ano, uma vez que a distribuição do ganho de capital atribuído ao primeiro semestre foi realizada no período de referência

Status da Operação	Principal	Ganho de Capital	Ganho de capital/cota
Alienação efetivada/liquidada no 1º semestre de 2021	R\$ 31,7 milhões	R\$ 5,8 milhões	R\$ 0,50
Alienação efetivada/liquidada no 2º semestre de 2021	R\$ 2,1 milhões	R\$ 1,7 milhões	R\$ 0,15
Total em 2021	R\$ 33,8 milhões	R\$ 7,5 milhões	R\$ 0,65
Alienação em análise documental, com sinal pago ¹	R\$ 13,4 milhões	R\$ 6,2 milhões	R\$ 0,53

¹ Não há data definida para finalização da operação.

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, 28 de setembro 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