

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 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 sob nº 15.576.907/0001-70 ("Fundo"), vem, por meio deste, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, em complemento ao [Fato Relevante publicado em 26 de maio de 2022](#), comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral quanto ao que segue:

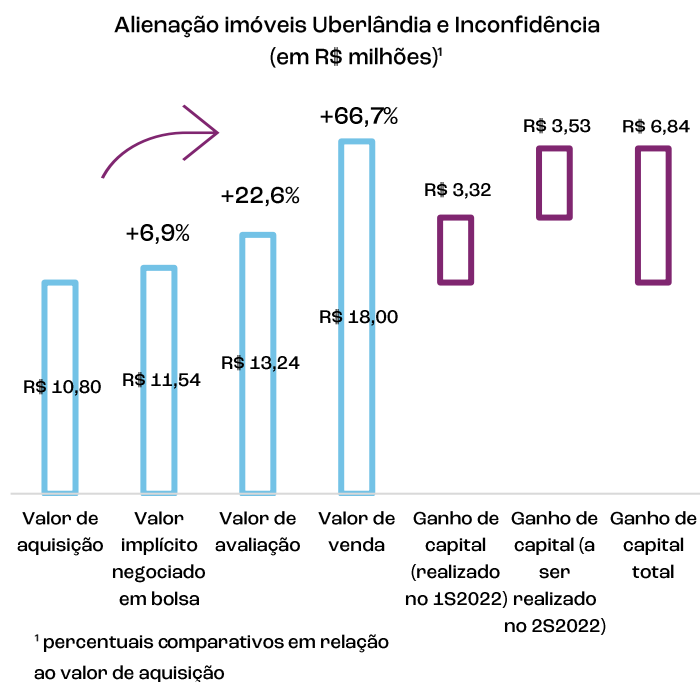
Dando sequência à operação de alienação de dois imóveis locados para a Caixa, foram assinadas, nesta data, i) Escritura Pública de Compra e Venda para alienação do imóvel Uberlândia, localizado na Av. Com. Alex. Garcia, 1285 1389 - Uberlândia/MG ("Imóvel Uberlândia"), e ii) aditivo ao Contrato de Compra e Venda (CCV) para alienação do imóvel Inconfidência, localizado na Rua Curitiba, nº 888 – Belo Horizonte/MG ("Imóvel Inconfidência"). O Imóvel Uberlândia, de 552 m² de área locável, tem o contrato de locação firmado até janeiro de 2027 e o Imóvel Inconfidência, 2.404 m², com vencimento em novembro de 2022. O valor bruto total da operação será de R\$ 18.000.000,00.

SOBRE A OPERAÇÃO

- Imóvel Uberlândia: a operação tem valor de venda de R\$ 6.000.000,00 (R\$ 10.869/m²), com recebimento do valor total na presente data, gerando um ganho de capital de R\$ 2.593.817,07, valor 83% acima do custo de aquisição do imóvel.
- Imóvel Inconfidência: a operação tem valor de venda de R\$ 12.000.000,00 (R\$ 4.991/m²), com recebimento de 70% do valor até a presente data (R\$ 8.220.000,00), e os 30% remanescentes em até 60 (sessenta) dias. O ganho de capital total da alienação, quando do recebimento do valor total, será de aproximadamente R\$ 4,250 milhões, valor 60% acima do custo de aquisição do imóvel. O ganho de capital é de R\$ 722 mil no primeiro semestre de 2022 e deverá ser de R\$ 3,528 milhões no segundo semestre de 2022, tão logo ocorra a liquidação do saldo remanescente, e uma vez que o reconhecimento do custo de aquisição é feito

integralmente dentro do semestre.

O Fundo já havia recebido o sinal de 1% do valor da transação de ambos os imóveis ("Sinal") na assinatura do CCV. Em ambos os casos, o valor do aluguel será integralmente recebido pelo comprador a partir desta data. O resultado, ou ganho de capital, considera o valor recebido pelo Fundo na venda, subtraído do custo do imóvel contabilizado na aquisição e de eventuais despesas incorridas na venda.



As vendas realizadas a valores significativamente acima do custo de aquisição e deverão gerar um ganho de capital somado de R\$ 6,844 milhões ou R\$ 0,59/cota. A transação gerou uma TIR para o investidor de 22,70% a.a. para o Imóvel Uberlândia e deverá gerar 17,74% a.a. para o Imóvel Inconfidência. A TIR é a taxa interna de retorno, uma métrica de rentabilidade que leva em consideração o investimento realizado inicialmente, todo fluxo de caixa gerado pelo ativo ao longo do tempo e posteriormente os recursos levantados com o desinvestimento.

O valor de venda está 110% acima do valor de Laudo de Avaliação para o imóvel Uberlândia e 16% acima para o imóvel Inconfidência. A distribuição do resultado gerado dentro do semestre deverá respeitar a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

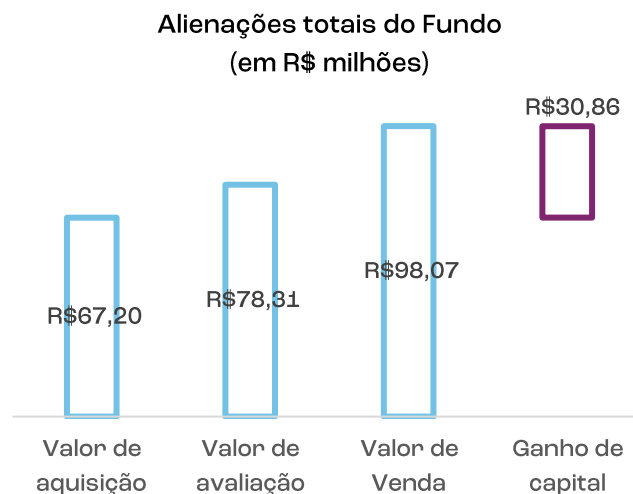
Vale ressaltar que o montante do principal (valor inicial do investimento) desta operação é de cerca de R\$10,795 milhões e poderá ser utilizado para pagamento das amortizações do saldo devedor do Fundo e para reinvestimento em ativos primários para o varejo, conforme previsto no Objeto e na Política de Investimento do regulamento do Fundo.

HISTÓRICO DE ALIENAÇÕES

Com a conclusão de mais 2 alienações, o Fundo soma 10 alienações de imóveis locados para agências bancárias, tendo R\$ 30,862 milhões gerados de ganho de capital aos investidores, considerando o valor total da alienação do Imóvel Inconfidência, e volume total das vendas de cerca de R\$ 98,066 milhões, com TIR das transações entre 11,4% a.a. a 22,7% a.a..



As vendas bem-sucedidas, realizadas a valores extremamente atrativos para o Fundo, são resultado de uma estratégia de alienações agressiva e minuciosa, com foco em “alienações ativo-por-ativo”, em que se pretende obter do mercado as melhores propostas, através de alta capilaridade e presença em diversas microrregiões por intermédio de corretoras imobiliárias e corretores independentes.



A alienação dos imóveis ocupados por agências bancárias faz parte da estratégia do Fundo, adotada desde 2018, de reciclar o portfólio com vendas de imóveis *non-core* para o varejo com condições atraentes e que gerem valor ao Fundo, além da aquisição de imóveis bem localizados, fator relevante para a qualidade e resiliência do portfólio no longo prazo, com locatários de primeira linha e bom risco de crédito e operações que condizem com o nível de risco procurado pela Rio Bravo no atual momento do Fundo. Esta estratégia visa transformar organicamente o portfólio de ativos, com foco em imóveis mais resilientes, com maior qualidade e aderência com a estratégia de varejo; além disso, visa entregar um retorno financeiro competitivo em relação ao *benchmark*, materializando a valorização imobiliária e gerando resultados não recorrentes para seus investidores.

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

São Paulo, 29 de junho de 2022.

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

