

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

CNPJ/MF n. ° 15.576.907/0001-70

ISIN Cotas: BRRBVACTF006

Código negociação B3: RBVA11

FATO RELEVANTE

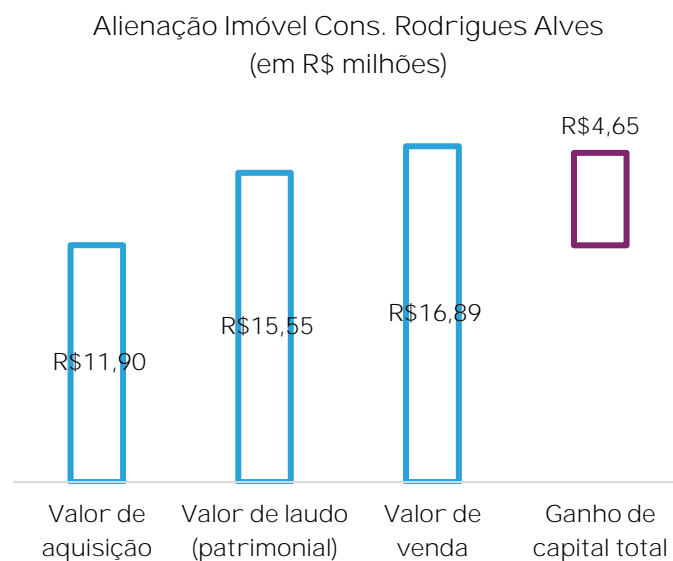
A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo"), na qualidade de instituição administradora 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, comunicar aos cotistas do **Fundo** ("Cotistas") e ao mercado em geral quanto ao que segue:

Foi assinado, nesta data, o Compromisso de Compra e Venda para alienação do imóvel Conselheiro Rodrigues Alves, localizado na Av. Cons. Rodrigues Alves, 53 – São Paulo/SP ("Imóvel"), atualmente **locado para o Banco Santander** ("Locatário"). A operação segue a estratégia do Fundo de reciclagem de portfólio e deve gerar um lucro para o Fundo e seus cotistas de R\$ 4.648.751,02 (R\$ 0,40/cota).

SOBRE A OPERAÇÃO

A operação tem valor bruto de venda de R\$ 16.888.000,00, equivalente a R\$ 15.451,05/m². O Fundo receberá o sinal de R\$1.000.000,00 até o **dia 19 de outubro** ("Sinal") e a parcela única remanescente após superação das condições resolutivas ("Montante Remanescente"), **com a** expectativa de recebimento ainda em 2023. O Fundo ainda pode receber uma parcela adicional de até R\$512.000,00 (*earn out*) caso cumprida condição adicional prevista no Compromisso de Compra e Venda. Com isso, o lucro da operação pode chegar a até R\$ 5.148.751,02 (R\$ 0,44/cota). O *earn out*, se houver, deverá ser recebido no primeiro semestre de 2024. O Fundo fará jus aos aluguéis do Imóvel até o recebimento do Montante Remanescente.

O valor de venda foi 41,9% acima do custo de aquisição do imóvel e 8,6% acima do valor do laudo de avaliação, o que reforça a tese da gestão de valor a ser capturado nas alienações de bons ativos. A venda gerou uma TIR para o investidor de 12,8% a.a. (IPCA + 6,44% a.a.). A TIR é a taxa interna de retorno do investimento, uma métrica de rentabilidade que leva em consideração (i) o investimento inicial realizado, (ii) todo fluxo de caixa gerado pelo ativo ao longo do tempo, considerando todas as receitas, despesas e investimentos e (iii) os recursos levantados com o desinvestimento.



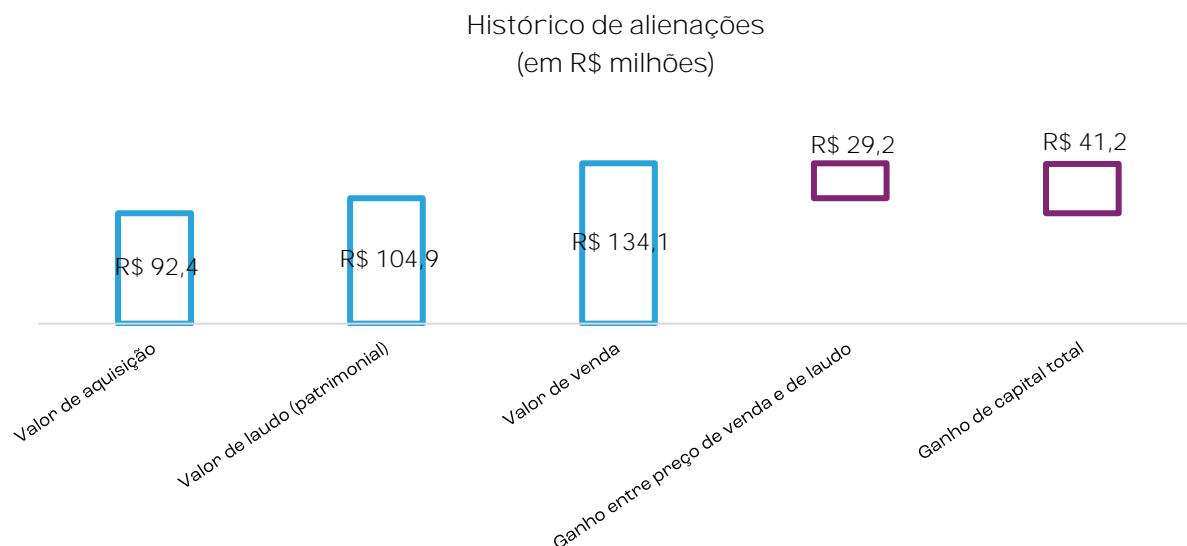
Com a conclusão e efetivo pagamento do Sinal e Montante Adicional nas datas mencionadas, o ganho de capital previsto para o segundo semestre de 2023, de R\$ 4,648 milhões ou R\$ 0,40/cota, passa a compor a base de distribuição do semestre, seguindo o *guidance* já divulgado de R\$ 1,00/cota/mês para o semestre corrente, sempre respeitando a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

Abaixo, resumimos o saldo para o Fundo considerando as alienações já concluídas no segundo semestre de 2023, dividido entre principal (capital integralizado) e ganho de capital (resultado distribuível) das operações. O capital integralizado deve ser utilizado principalmente para compor o caixa do Fundo e arcar com obrigações futuras.

Status da Operação	Principal	Ganho de Capital	Ganho de Capital/Cota
Alienações liquidadas no 2º semestre de 2023	R\$ 15,95 milhões	R\$ 5,76 milhões	R\$ 0,50

A gestão segue trabalhando na estratégia de alienação dos imóveis considerados *non-core* para o Fundo, mantendo em carteira ativos considerados *core* para o varejo e para a sua estratégia de portfólio. Desde o início da estratégia de reciclagem de portfólio, já foram vendidos **R\$ 134 milhões**

em imóveis, com ganho de capital de mais de **R\$ 41 milhões**. Além disso, a diferença entre o valor de laudo de avaliação e o valor efetivo de venda, de **R\$ 29 milhões**, demonstra a geração de valor para o Fundo de uma estratégia de alienação bem executada.



Os esforços da gestão estão focados em boas negociações e vendas que otimizem a geração de valor ao Fundo, ao passo que busca aquisições de imóveis bem localizados, com características primárias para o varejo, capazes de atrair 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.

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

São Paulo, 17 de outubro de 2023.

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