

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO – FII

CNPJ/MF 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, e em complemento ao [Fato Relevante publicado em 17 de outubro de 2023](#), comunicar aos cotistas do Fundo (“[Cotistas](#)”) e ao mercado em geral quanto ao que segue:

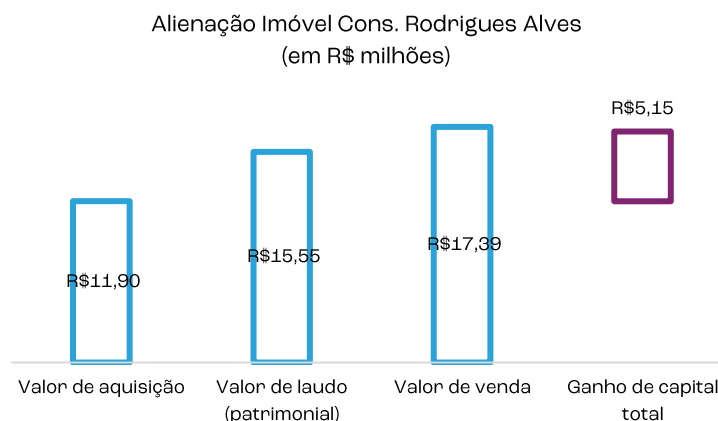
Foi assinado aditivo ao Compromisso de Compra e Venda para alienação do imóvel Conselheiro Rodrigues Alves, localizado na Av. Cons. Rodrigues Alves, 53 – São Paulo/SP (“[Imóvel](#)”), que repactua o valor de venda do ativo, definindo como novo valor final de venda o montante de R\$17,4 milhões, ante o valor anterior de R\$16,9 milhões, representando uma diferença de R\$ 512.000,00. Dessa forma, a operação gera um lucro para o Fundo de R\$ 5.148.751,02, ou R\$ 0,44/cota, ante um lucro de R\$ 0,40/cota anunciado anteriormente.

Condiciona a conclusão da operação o exercício do direito de preferência da locatária ou o decurso do prazo legal para tanto, nos termos da lei.

SOBRE A OPERAÇÃO

A operação tem valor bruto de venda de R\$ 17.400.000,00, equivalente a R\$ 15.919,49/m². O Fundo já recebeu o sinal de R\$1.000.000,00 (“[Sinal](#)”) e receberá a parcela única remanescente após superação das condições resolutivas (“[Montante Remanescente](#)”), **com a expectativa de recebimento ainda em 2023**. O Fundo fará jus aos aluguéis do Imóvel até o recebimento do Montante Remanescente. Com a repactuação, não há mais *earn out* na operação.

O valor de venda foi 46,1% acima do custo de aquisição do imóvel e 11,8% 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 13,0% a.a. (ou IPCA + 6,59% 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.

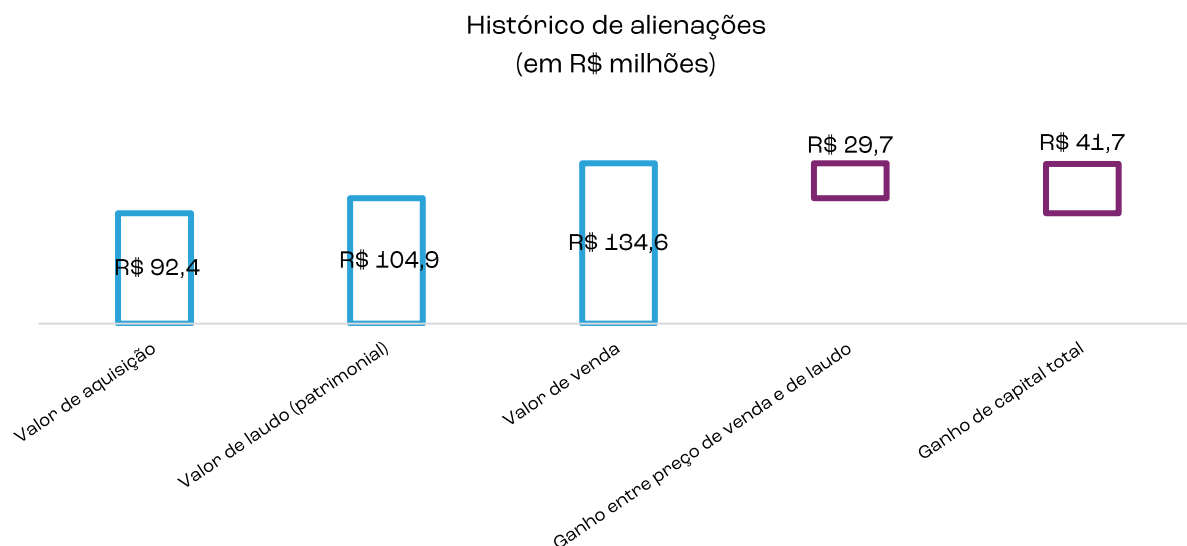
Com a conclusão e efetivo pagamento do Sinal e Montante Adicional nas datas mencionadas, o ganho de capital previsto para o segundo semestre de 2023, de R\$ 5,148 milhões ou R\$ 0,44/cota, passa a compor a base de distribuição do semestre, seguindo o *guidance* já divulgado de R\$ 1,00/cota/mês para 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\$ 6,26 milhões	R\$ 0,54

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 mais de **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\$ 29,7 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, 27 de novembro 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