

**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, comunicar aos cotistas do **Fundo** ("Cotistas") e ao mercado em geral quanto ao que segue:

Foi assinada, nesta data, **uma proposta vinculante** ("Proposta") para alienação do imóvel Planalto Paulista, localizado na Av. Indianópolis, 2.125 – São Paulo/SP ("Imóvel"), atualmente locado para a Caixa Econômica Federal ("Locatária" ou "CEF"). A operação segue a estratégia do Fundo de reciclagem de portfólio e, quando concluída, deve gerar um lucro para o Fundo e seus cotistas de R\$ 3.343.539,23 (R\$ 0,29/cota).

**SOBRE A OPERAÇÃO**

A operação deve ter valor bruto de venda de R\$ 8.000.000,00, equivalente a R\$ 7,3 mil/m². O Fundo deve receber o sinal de R\$ 500.000,00 ("Sinal") na data de assinatura do Compromisso de Compra e Venda (CCV) e a parcela única remanescente, de R\$ 7.500.000,00, após superação das condições precedentes e de diligência ("Montante Remanescente").

O valor de venda deverá ser 87,9% acima do custo de aquisição do imóvel, o que reforça a tese da gestão de valor a ser capturado nas alienações de bons ativos. A venda, quando concluída, deverá gerar uma TIR para o investidor de 17,5% a.a. (IPCA + 9,4% 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.

A expectativa do time de gestão é que a aquisição seja concluída em até 60 dias. Caso a venda seja concluída neste semestre, o lucro de R\$0,29/cota impactará positivamente a distribuição de rendimentos, superando o *guidance* projetado para semestre corrente, de R\$1,00/cota, sempre respeitando a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

Os esforços da gestão estão focados em boas negociações e vendas que otimizem a geração de valor para o Fundo e seus cotistas, 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.

Todas as informações da venda e impacto no Fundo serão fornecidas tempestivamente, conforme a alienação avance.

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

São Paulo, 29 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**