

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:

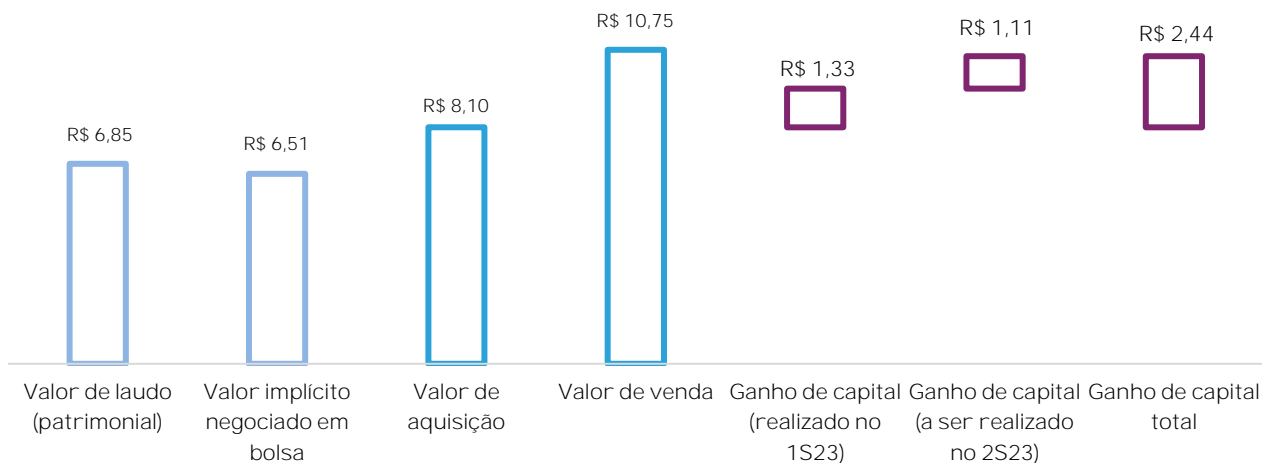
Foi assinado, nesta data, o Compromisso de Compra e Venda, com condições precedentes padrões para este tipo de operação, para alienação dos imóveis Rio Claro e Jundiapéba, localizados respectivamente na Av. Um, 500 – Rio Claro/SP e na Alameda Santo Ângelo, 118 – Mogi das Cruzes/SP (respectivamente "Imóvel Rio Claro" e "Imóvel Jundiapéba" e, em conjunto, "Imóveis"). A operação segue a estratégia do Fundo de reciclagem de portfólio e deve gerar ganho de capital de R\$ 2.436.304,32 (R\$ 0,21/cota). Ambos os Imóveis têm contratos de locação firmados com a Caixa Econômica Federal ("CEF") a vencer nos próximos três anos; portanto, a venda deve reduzir o risco de renovação e aumentar o prazo médio de vencimento dos contratos do Fundo.

SOBRE A OPERAÇÃO

A operação tem valor bruto de venda de R\$ 10.750.000,00 (média de R\$ 9.434/m²), com recebimento de 50% do valor na presente data (R\$ 5.375.000,00), e os 50% restante no ato da assinatura da escritura, previsto para acontecer no segundo semestre de 2023. O Fundo fará jus aos aluguéis de

maneira proporcional ao saldo devedor. Ou seja, com a quitação de 50% da aquisição, o Fundo faz jus a 50% das receitas.

Alienação Imóveis Rio Claro e Jundiapéba
(em R\$ milhões)



O valor de venda foi 32% acima do custo de aquisição do imóvel e 57% 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 15,1% a.a. na operação do Imóvel Rio Claro e 16,2% na operação do Imóvel Jundiapéba. A rentabilidade representa, aproximadamente, IPCA + 9,4% a.a e IPCA + 10,3% a.a., respectivamente. 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 nesta data, o ganho de capital da operação realizado no primeiro semestre de 2023 é de R\$ 1,325 milhão, cerca de R\$ 0,11/cota, que deverá ser considerado para a base de distribuição da próxima divulgação de rendimentos, no último dia útil do mês, 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 a alienação já concluída em janeiro de 2023 (imóvel Ferraz de Vasconcelos), 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 efetivadas/liquidadas no 1º semestre de 2023	R\$ 6,6 milhões	R\$ 3,0 milhões	R\$ 0,26
Alienação a ser efetivada/liquidada no 2º semestre de 2023	R\$ 4,0 milhões	R\$ 1,1 milhão	R\$ 0,10
Total em 2023	R\$ 10,6 milhões	R\$ 4,1 milhões	R\$ 0,36

A gestão segue trabalhando na estratégia de alienação dos imóveis considerados *non-core* para o Fundo. Desde o início da estratégia de reciclagem de portfólio, já foram vendidos **R\$ 117 milhões** em imóveis, com ganho de capital de mais de **R\$ 36 milhões**. Além disso, a diferença entre o valor de laudo de avaliação e o valor efetivo de venda, de **R\$ 27,9 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, 21 de junho 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