

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

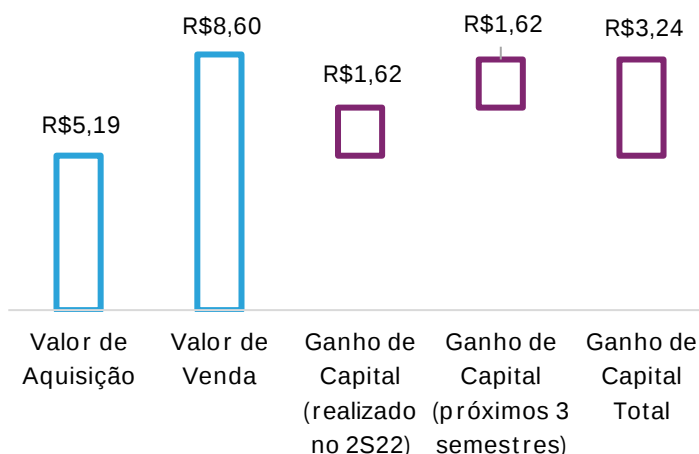
A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo"), na qualidade de instituição administradora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

Foi assinada, nesta data, a Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária para alienação do imóvel Ferraz de Vasconcelos, localizado na Rua Santos Dumont, nº 599 – Ferraz de Vasconcelos/SP ("Imóvel Ferraz de Vasconcelos"). O Imóvel Ferraz de Vasconcelos, de 954 m² de área locável, tem o contrato de locação firmado com a Caixa Econômica Federal ("CEF") até agosto de 2024.

SOBRE A OPERAÇÃO

A operação tem valor bruto de venda de R\$ 8.600.000,00 (R\$ 9.014,68/m²), com recebimento de 50% do valor até a presente data (R\$ 4.300.000,00), e os 50% remanescentes em 3 parcelas iguais e semestrais, com data de pagamento em abril de 2023, outubro de 2023 e abril de 2024, sendo corrigidas pelo IPCA. Importante ressaltar que a operação possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel em favor do Fundo, mitigando assim o risco da

**Alienação Imóvel Ferraz de Vasconcelos
(em R\$ milhões)**



operação e protegendo os resultados financeiros da alienação. Além disso, 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. Com o recebimento da segunda parcela no 1S2023, tendo já sido quitados 66,67% do imóvel, o fundo permanece recebendo o aluguel correspondente ao saldo em aberto, de 33,33%, e assim por diante até a quitação total.

O ganho de capital total da alienação, quando do recebimento do valor total, será de aproximadamente R\$ 3,24 milhões, com valor de venda 65,6% acima do custo de aquisição do imóvel e 104% acima do valor do laudo de avaliação (ou aprox. duas vezes o valor do laudo).

Com a conclusão e efetivo pagamento nesta data, o ganho de capital realizado no segundo semestre de 2022 é de R\$ 1,62 milhões, cerca de R\$ 0,14/cota, que irá compor a distribuição do resultado gerado dentro do semestre, respeitando a legislação vigente de distribuição de pelo menos 95% dos lucros auferidos no semestre, apurados em regime de caixa.

A venda gerou uma TIR para o investidor de 17,73% a.a. A rentabilidade representa, aproximadamente, IPCA + 11,3% 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.

Abaixo, resumimos o saldo para o Fundo com as três alienações já divulgadas e concluídas em 2022 (Imóveis Uberlândia, Inconfidência e Ferraz de Vasconcelos), dividido entre principal (capital integralizado) e ganho de capital (resultado distribuível) das operações. A tabela foi dividida entre liquidações ocorridas no primeiro e segundo semestres do ano, uma vez que a distribuição do ganho de capital atribuído ao primeiro semestre foi realizada no período de referência, enquanto o ganho de capital realizado no segundo semestre compõe a linearização de resultado mensal do período vigente.

Status da Operação	Principal	Ganho de Capital	Ganho de Capital/Cota
Alienações efetivadas/liquidadas no 1º semestre de 2022	R\$ 10,80 milhões	R\$ 3,32 milhões	R\$ 0,29
Alienação efetivada/liquidada no 2º semestre de 2022	R\$ 2,60 milhões	R\$ 5,15 milhões	R\$ 0,44
Total em 2022	R\$ 13,40 milhões	R\$ 8,46 milhões	R\$ 0,73
Alienação a ser liquidada depois de 2022	R\$ 2,60 milhões	R\$ 1,62 milhões	R\$ 0,14

A gestão segue trabalhando na estratégia de alienação dos imóveis considerados *non-core* para o varejo, conforme o histórico de alienações exemplificado abaixo:



Além disso, os esforços estão focados em boas negociações e otimização da geração de valor ao Fundo, buscando 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, 20 de outubro 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

